

公司代码：600639、900911

公司简称：浦东金桥、金桥 B 股

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2020 年年度报告

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、公司全体在任董事出席董事会会议。

三、众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王颖、主管会计工作负责人佟洁及会计机构负责人（会计主管人员）戚昕睿声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东按每10股派发现金红利3.00元（含税），总计分配33,672万元，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润110,776万元的30.40%；无公积金转增股本方案。本利润分配预案尚需提交股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬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年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中描述了可能存在的相关风险，敬请查阅第四节《经营情况的讨论与分析》中的相关内容。

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	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节	公司治理.....	43
第十节	公司债券相关情况.....	45
第十一节	财务报告.....	49
第十二节	备查文件目录.....	174

第一节 释义

一、 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		
公司、本公司	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发公司、联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司、房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
新金桥广场公司	指	上海新金桥广场实业有限公司
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日

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	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
公司的中文简称	浦东金桥
公司的外文名称	SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	Golden Bridge
公司的法定代表人	王颖

二、 联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	严少云
联系地址	上海浦东新区新金桥路27号18号楼3楼
电话	021-50307702
传真	021-50301533
电子信箱	jqir@shpdjq.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区新金桥路28号
公司注册地址的邮政编码	201206
公司办公地址	上海浦东新区新金桥路27号18号楼
公司办公地址的邮政编码	201206
公司网址	www.shpdjq.com
电子信箱	jqir@shpdjq.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《证券时报》、香港《文汇报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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	浦东金桥	600639	不适用
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	不适用

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼
	签字会计师姓名	严臻、龚立诚

七、近三年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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	3,593,224,862.65	3,352,382,770.97	7.18	2,761,458,409.82
归属于上市公司股东的净利润	1,107,762,338.53	1,084,927,315.30	2.10	977,112,266.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,046,001,560.76	1,060,355,499.27	-1.35	897,036,269.93
经营活动产生的现金流量净额	3,268,397,247.59	-1,367,303,202.63	不适用	-475,242,269.25
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	10,760,016,913.70	9,925,466,587.94	8.41	8,838,070,832.86
总资产	30,030,121,056.40	24,604,970,339.26	22.05	20,346,942,067.33
期末总股本	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	0.00	1,122,412,893.00

（二）主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益（元/股）	0.9869	0.9666	2.10	0.8705
稀释每股收益（元/股）	0.9869	0.9666	2.10	0.8705
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.9319	0.9447	-1.35	0.7992
加权平均净资产收益率（%）	10.67	11.62	减少0.95个百分点	11.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	10.08	11.35	减少1.27个百分点	10.33

报告期末公司前三年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

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2020年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,596,143,138.09	411,929,399.79	399,293,776.03	1,185,858,548.74
归属于上市公司股东的净利润	443,008,070.01	102,897,255.65	140,420,680.24	421,436,332.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	437,269,700.53	100,486,821.85	128,110,353.81	380,134,684.57
经营活动产生的现金流量净额	-1,674,727,826.03	2,349,413,800.00	2,225,570,904.49	368,140,369.13

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2020年金额	附注(如适用)	2019年金额	2018年金额
非流动资产处置损益	-894.40		-9,362.30	237,868.23
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	41,263,042.25		22,403,282.37	5,068,881.21
委托他人投资或管理资产的损益	30,729,282.79		8,923,490.60	7,748,876.42
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	10,590,936.13		2,524,223.93	92,081,631.00

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-164,468.44		-370,302.31	1,150,701.03
少数股东权益影响额	-583,759.61		-484,448.69	-1,382,730.29
所得税影响额	-20,073,360.95		-8,415,067.57	-24,829,231.48
合计	61,760,777.77		24,571,816.03	80,075,996.12

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
其他权益工具投资	1,711,747,780.85	1,675,363,313.16	-36,384,467.69	-
交易性金融资产	451,850,471.62	3,236,290,863.20	2,784,440,391.58	4,323,266.18
其他非流动金融资产	160,000,000.00	325,554,348.92	165,554,348.92	5,554,348.92
合计	2,323,598,252.47	5,237,208,525.28	2,913,610,272.81	9,877,615.10

十二、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 公司所从事的主要业务和经营模式

公司主要从事上海金桥产业园区及碧云国际社区的开发、运营和管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业地产项目的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。公司主营业务主要集中在房地产业，逐步从园区集成开发商向新兴城区开发运营商转型。公司采取租售结合、以租为主、招投孵联动的经营模式。

(二) 行业情况说明

2020年上半年，房地产信贷政策中性偏积极，多省市在土地出让环节和房地产交易环节助力市场复苏。但下半年伴随着市场过热，央行设置“三道红线”以及房地产贷款集中度管理制度作为房地产市场长效机制建设的重要内容，倒逼房企去杠杆、降负债，同时多城调控政策加码升级。

从上海来看，近期系列楼市调控新政叠加推出，严格执行住房限购和差别化住房信贷政策，贯彻执行房住不炒的原则。从浦东新区看来，随着2020年启动建设“金色中环发展带”以及实施“倍增行动”计划，一大批重大工程、重点项目相继开工，浦东迎来“十四五”期间发展新亮点。

上海产业园区因受全球疫情爆发、国际形势错综复杂等因素影响，整体表现不佳。随着政府对冲疫情的各项政策在二季度显现成效，下半年市场逐步回暖，四季度净吸纳量环比大幅增长，超过疫情前2019年第四季度的净吸纳量水平。随着经济进一步复苏，需求逐渐增长，未来市场或将继续回暖。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司的核心竞争力是新兴城区的规划、开发、运营和管理于一体的“集成”开发能力。主要体现在以下方面：

1、区域开发能力

公司在 30 年的开发、运营金桥产业园区及碧云国际社区上积累了丰富的经验，并已在这一领域树立了品牌优势，主要表现为以金桥产业园区为核心，吸引了龙头企业入驻，打造特色产业基地，搭建产业功能平台，为入驻企业在早期市场开拓、上下游产业链对接等方面提供协调对接服务，推动产业集聚发展，同时配之以较为完善的国际社区的开发建设，聚集高端人才，并且始终坚持高水平规划、高品质建设、高质量运营。公司多年来的服务与运营经验，已经系统梳理成统一的、具有金桥特色的标准体系，包括租赁产品的系列标准（配置标准、维护/维修标准、服务标准）、研发办公楼设计导则、服务式公寓服务标准等，增强产品和服务竞争力。

2、专业管理团队

经过 30 年的积累，公司已拥有一支专门从事区域规划、开发、经营管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。这支管理团队拥有专业化的运营能力，具有在精细化管理与优化服务上的优势。

3、稳健经营能力

经过 30 年的经营发展，公司拥有产业地产、办公楼、住宅、商铺以及教育、休闲配套等各类投资性物业约 270 万 m^2 。公司仍在继续加大投资性物业的建设和经营力度。这些优质资源可以为公司创造稳定和持久的租金收入，是公司在未来竞争中的宝贵资源，为公司稳健持续经营奠定了良好的物质基础。

多年来，公司的负债率一直保持在合理水平，主体信用评级持续保持 AAA。

公司通过内部控制常态化管理，对风险进行事前防范、事中控制、事后监督和反馈纠正，加强内控管理、有效防范各类风险，强化内部控制监督检查，优化内部控制环境，提升内控管理水平，内控体系建设卓有成效，保障公司健康发展，促进公司战略目标实现。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年，公司经营工作在董事会的领导下，疫情防控和经济发展双管齐下，全情投入区域开发建设，成功打赢防疫阻击战和经济保卫战。

1、主要指标完成情况

2020 年，面对新冠疫情和经济下滑双重压力，公司主动应对、积极作为，努力推动公司经营平稳发展，交出了出色答卷。2020 年，公司实现资产总额 300.30 亿元，同比增长 22.05%，归属于上市公司股东的所有者权益 107.60 亿元，同比增长 8.41%；实现营业总收入 35.93 亿元，同比增长 7.18%，归属于上市公司股东的净利润 11.08 亿元，同比增长 2.10%；基本每股收益 0.9869 元，同比增长 2.10%；加权平均净资产收益率 10.67%。

截至 2020 年末，公司持有的各类经营性物业约 270 万 m^2 ，总体出租率 80.71%（不含酒店），同比基本持平。

2、坚决贯彻疫情防控部署，打赢防疫阻击战，运营能力经受巨大考验

新冠疫情是对公司运营能力的一次磨砺。疫情爆发后，公司及时部署各项防控举措，对每个地块、楼栋、企业实现网格化精细管控，覆盖到公司全部服务对象（实体企业超过 500 家，商铺近 100 家，住户超过 1000 户，服务式公寓住客超过 600 名），确保防疫“无死角”。疫情爆发过后，为帮助企业复工复产，公司主动承担国有上市公司的社会责任，对符合条件的园区和楼宇内受新冠疫情影响、生产经营活动遇到困难的部分非国有中小企业给予免收 2020 年 2、3、4 月份租金的扶持，合计金额约 1.35 亿元，没有对公司 2020 年度的业绩产生较大影响。在疫情防控进入常态化以后，也没有松懈，时刻绷紧疫情防控这根弦。最终，公司打赢了防疫阻击战，运营能力经受住了巨大考验。

3、紧抓 5G 和新基建机遇，打造国际一流产业集群，重点载体招商取得突破

金桥 5G 产业生态园在芯片器件、系统设备和应用服务等领域已形成了较为完整的产业链，集聚了诸多业内头部企业。由度金闽园的出租+预租率已近 80%。金桥智造金港园（原诺基亚厂区），发挥 5G+ 优势，先后引入中国信通院、咪咕视讯等项目，两年实现满租。

南区综保区围绕汽车零部件、关键半导体材料和高端机械制造研发和产业化，已经集聚了一批骨干企业，出租+预租率首次超过 50%。

4、全力推进区域开发建设，积极打造高品质新城区

2020 年是浦东新区倍增行动、金色中环建设的发力年，公司按照“运营一批、建设一批、储备一批”的总体思路，全力推动 20 多个工程建设的滚动策划、开发建设。

产业载体项目，（1）由度金港园（原名 31-02 地块由度工坊 III 期）于 11 月底完成竣工备案，很快被中移动上海研究院整体预订；（2）Office Park 金科园（原名 4-02 地块由度智谷项目）按照进度计划有序推进，基本完成年度节点；（3）29-04 地块中移动上海研究院定制项目，年底顺利取得规划许可证；（4）由度金阊园 6 号楼装修工程竣工并移交华为，作为其第五大板块车联网总部，已集聚 1800 名核心研发员工；（5）北郊未来产业园核心区 I 期（183 亩）新材料创新基地东、南、北区项目建设（除南、北区地下室外）已完成竣工备案。

商办及城市功能配套项目，（1）金桥壹中心（17B-06 超高层）项目，11 月作为“金色中环”首发项目实现桩基开工，12 月底取得地上部分的施工许可证；（2）Office Park 金海园（原名 T3-5 OFFICE PARK II 地铁板块项目）于 8 月底完成竣工备案，11 月正式开园并集中签约一批重点项目；（3）碧云尊邸（S11 地块住宅）项目按照进度计划有序推进，2021 年 2 月完成竣工备案；（4）啦啦宝都商业综合体项目于 10 月底完成竣工备案，11 月移交日方。

公司深度参与金桥城市副中心规划编制，高度重视存量用地盘活工作，初步形成核心区 4.5 km² 内自持地块的梳理及开发建议。其中，庄臣三角区开发划入一期规划，持续推动 08 街坊（家乐福+休闲中心）规划调整，已启动国际方案征集工作。

5、积极打造优异运营能力，品牌影响力逐步增强

面对疫情冲击，S11 地块碧云尊邸、临港碧云壹零两个项目同期开盘，公司积极应对，并取得优异成绩。碧云尊邸项目 1 期 160 套房源开盘，短时间内全部售罄。碧云壹零项目实现逆势突破，1-4 期各期房源全部清盘。“碧云”品牌受到市场极大追捧。

北郊未来产业园核心区 I 期（183 亩）新材料创新基地东、南、北区项目建设（除南、北区地下室外）完成竣工备案后，招商取得重大突破。推出后，获得市场高度认可，至 2020 年底已出租面积 1.13 万 m²，已有意向客户预约销售面积约 1.18 万 m²。

6、推动“十四五”战略规划编制工作，构建招-投-服闭环科创生态

公司将按照“深耕浦东、走向市场”的发展思路，重点围绕金桥城市副中心建设、浦东区域开发和硬核产业发展，以打造“产城融合新标杆”为愿景，以“产业创新社区+碧云国际社区”为硬核产品，聚焦“城区开发与销售+运营服务+产业投资”三大板块，着力提升战略引领、开发建设、运营管理、投资创新四大能力，以高品质、最有温度、可阅读的产业社区和国际社区为承载，着力打造成为国际一流的“产业城区综合开发运营商”。

浦东智能制造产业投资基金的组建工作取得新进展。2020 年 7 月新设的盛益基金管理公司已完成基金管理人登记，已累计储备近 30 个智能制造领域的拟投资项目。另一方面，公司成立产业孵化及服务团队，初步形成产业服务及孵化器业务方案。

7、资金筹集渠道多样化，信用等级保持 AAA 级

全年银行间融资完成 34 笔，共计 62.3 亿元，加权平均利率 3.9%。择机发行 12 亿元超短融和 9 亿元五年期中期票，其中超短融发行利率最低 1.53%，中期票据发行利率 3.28%，均为同期新区同行业最低利率水平。创新融资渠道，通过应收账款保理方式，获取短期融资 9.9 亿元。2020 年公司主体信用等级依然为行业最好 AAA 级水平。

二、报告期内主要经营情况

首先将报告期内主要在营项目报告如下：

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积（m ² ）	总建筑面积（m ² ）	竣工/获得日期	权益比例
住宅				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100%

S6 地块碧云别墅四、五、六期	36,429.23	37,050.39	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	68,936.07	80,718.77	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	44,372.73	56,109.03	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,160.58	13,564.36	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,664.78	47,926.41	2014	100%
S3 地块银杏苑	48,800.81	56,381.39	2014	100%
S1 服务式公寓	47,561.30	60,475.35	2014	100%
碧云公馆	89,004.50	96,649.28	2015	100%
小计	422,499.30	481,444.28		
厂房				
由度浙桥园 (T17-1、5 通用厂房)	8,652.03	8,652.03	1993	100%
由度浙桥园 (T17-6 通用厂房)	5,155.61	6,335.52	1993	100%
由度云桥园 (T25 通用厂房 1)	35,214.72	35,214.72	2009	100%
由度云桥园 (T25 通用厂房 2)	24,093.45	24,093.45	2014	100%
金桥智造金沪园 (T4 通用厂房)	31,078.23	31,078.23	2002	100%
金桥智造宁桥园 (T15-1、2、6 通用厂房)	33,823.04	33,823.04	1994	100%
金桥智造宁桥园 (T15-2、4 通用厂房)	5,871.66	5,871.66	1994	100%
金桥智造宁桥园 (T15-8 通用厂房)	9,837.01	9,837.01	1994	100%
金桥智造宁桥园 (T15-9 通用厂房)	8,003.01	8,003.01	2002	100%
金桥智造金京园 (T68 通用厂房)	51,752.02	51,752.02	2005	100%
金桥智造金滇园 (T48 通用厂房)	16,373.87	16,373.87	2006	100%
金桥智造金藏园 (T20 通用厂房 1)	20,276.08	20,276.08	1993	100%
金桥智造金藏园 (T20 通用厂房 2)	15,486.76	15,486.76	2014	100%
T40A 通用厂房	10,803.13	10,803.13	2014	100%
金桥智造川桥园 (T40B 通用厂房)	34,191.27	34,191.27	2002	100%
金桥智造申江园 (T52 通用厂房)	90,047.49	90,047.49	2002	100%
金桥智造金穗园 (T72 通用厂房)	15,766.21	15,766.21	2004	100%
由度宁桥园 (T12B 通用厂房)	24,712.30	24,712.30	1994	100%
由度申江园 (T34 通用厂房)	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	100%
金桥智造秦桥园 (T71 通用厂房)	57,380.85	57,380.85	2002	100%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100%
金桥综保 3 号园 (南区关内 T3 通用厂房)	116,618.04	116,618.04	2004	100%
金桥综保 6 号园 (南区关内 T6 通用厂房)	106,130.63	106,130.63	2005	100%
金桥智造川沙园 (南区关外 T2-1、2 通用厂房)	9,995.43	9,995.43	2002	100%

金桥智造利枝园（南区关外 T12-1.2.3.4.5.6.8.9 通用厂房	19,974.19	19,974.19	2002	100%
金桥智造创业园（南区关外 T19-A、B 通用厂房）	4,770.07	4,770.07	2002	100%
金桥智造金港园（T30 原诺西厂房）	36,548.82	36,548.82	2017	100%
T32-9（原心华制衣厂房）	17,777.45	17,777.45	2016	100%
小计	876,200.04	877,379.95		
办公楼				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新金桥广场的办公楼	11,386.83	15,322.37	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,652.76	33,686.32	2016	100%
Office Park 金海园（OP II 地铁板块项目）的办公楼	96,176.84	157,242.98	2020	100%
啦啦宝都商业综合体项目的办公楼	12,391.00	12,391.00	2020	100%
小计	164,447.56	257,134.23		
研发楼				
Office Park 金湘园（T28 地块由度工坊）	82,289.42	138,683.43	2011	100%
Office Park 总部园（G2 地块）	88,970.42	121,109.45	2009	100%
由度浙桥园（杉达大厦 T17-7）	4,613.29	4,613.29	1993	100%
金领之都	153,292.97	153,292.97	2017	100%
由度申江园（34-06 由度工坊 II 期）	2,141.50	2,536.30	2019	100%
由度金闽园（T36）	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港园（31-02 地块工坊 III 期）	25,280.00	34,280.00	2020	100%
小计	450,649.00	582,787.16		
商业				
红枫路商业街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
梦家园展示中心	2,059.86	2,059.86	2007	100%
家乐福金桥商场	38,186.77	38,186.77	2002	100%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
新金桥广场的商业	3,856.39	3,856.39	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	17,652.91	27,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	6,972.38	6,972.38	2014	100%
碧云壹零商铺	3,042.82	3,042.82	2019	100%
碧云公馆的商业	27,681.18	48,375.40	2015	100%
Office Park 金海园（OP II 地铁板块项目）的商业	3,393.11	3,393.11	2020	100%
啦啦宝都商业综合体项目的商场	95,117.00	134,411.00	2020	100%
小计	230,474.43	304,655.69		

酒店				
新金桥广场的酒店	21,975.16	21,975.16	2006	100%
小计	21,975.16	21,975.16		
其他				
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100%
德威学校体育中心	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和双语学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和高中部	15,795.00	15,795.00	2016	100%
吴昌硕纪念馆	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存量房	7,844.07	7,844.07	1997	100%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	108,051.94	108,051.94		
合计	2,274,297.43	2,633,428.41		

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量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	3,593,224,862.65	3,352,382,770.97	7.18
营业成本	1,694,911,255.86	1,582,945,192.62	7.07
销售费用	31,244,833.82	41,441,382.97	-24.60
管理费用	90,313,897.52	81,632,485.43	10.63
财务费用	116,663,507.20	79,471,739.05	46.80
经营活动产生的现金流量净额	3,268,397,247.59	-1,367,303,202.63	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-2,756,583,186.65	103,276,877.04	-2,769.12
筹资活动产生的现金流量净额	405,431,851.83	1,634,947,683.59	-75.20

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

营业收入：本期发生额较上年同期增加 2.41 亿元，增加比例 7.18%，主要原因为结转的销售收入有所增加。

营业成本：本期发生额较上年同期增加 1.12 亿元，增加比例 7.07%，主要原因为销售收入增加相应增加的销售成本。

销售费用：本期发生额较上年同期减少 0.10 亿元，减少比例 24.60%，主要原因为支付的中介服务费有所减少。

管理费用：本期发生额较上年同期增加 0.09 亿元，增加比例 10.63%，主要原因为咨询费用有所增加。

财务费用：本期发生额较上年同期数增加 0.37 亿元，增加比例 46.80%，主要原因为有息负债增加相应增加当期财务费用。

经营活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期增加 46.36 亿元，主要原因为本期收到的房屋预售款有所增加。

投资活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期减少 28.60 亿元，主要原因为本期净购买的银行理财产品较上年同期有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期减少 12.30 亿元，主要原因为本期净借入的银行借款较上年同期有所减少。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产经营业务	3,475,887,855.20	1,588,774,173.26	54.29	8.95	6.65	增加 0.98 个百分点
酒店公寓服务业务	104,368,112.74	103,779,440.84	0.56	-31.80	14.67	减少 40.30 个百分点
合计	3,580,255,967.94	1,692,553,614.10	52.73	7.08	7.11	减少 0.01 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	2,158,152,731.37	1,039,080,144.79	51.85	22.92	5.68	增加 7.85 个百分点
房地产租赁	1,317,735,123.83	549,694,028.47	58.28	-8.14	8.54	减少 6.42 个百分点
酒店公寓服务	104,368,112.74	103,779,440.84	0.56	-31.80	14.67	减少 40.30 个百分点
合计	3,580,255,967.94	1,692,553,614.10	52.73	7.08	7.11	减少 0.01 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	3,580,255,967.94	1,692,553,614.10	52.73	7.08	7.11	减少 0.01 个百分点

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本	上年同期金额	上年同期占总	本期金额较上	情况说明

			比例 (%)		成本比 例(%)	年同期 变动比 例(%)	
房地产 经营业 务	销售成 本	1,039,080,144.79	61.39	983,254,176.18	62.22	5.68	
房地 产 经营 业 务	租赁成 本	549,694,028.47	32.48	506,461,034.00	32.05	8.54	
酒店公 寓服 务 业 务	酒店公 寓成本	103,779,440.84	6.13	90,503,837.65	5.73	14.67	
合计		1,692,553,614.10	100.00	1,580,219,047.83	100.00	7.11	
分产品情况							
分产品	成本构 成项目	本期金额	本期占 总成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金 额较上 年同期 变动比 例(%)	情况 说明
房地产 销售	销售成 本	1,039,080,144.79	61.38	983,254,176.18	62.22	5.68	
房地 产 租 赁	租赁摊 销成本	380,077,953.69	22.46	362,124,432.24	22.93	4.96	
房地 产 租 赁	租赁运 维成本	169,616,074.78	10.02	144,336,601.76	9.13	17.51	
酒店公 寓服 务	酒店公 寓摊 销成 本	53,591,164.02	3.17	31,661,515.26	2.00	69.26	主要因 新增项 目而升
酒店公 寓服 务	酒店公 寓运 维成 本	50,188,276.82	2.97	58,842,322.39	3.72	-14.71	
合计		1,692,553,614.10	100.00	1,580,219,047.83	100.00	7.11	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 147,332.21 万元，占年度销售总额 41.00%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 135,092.66 万元，占年度销售总额 37.60 %。

前五名供应商采购额 83,993.53 万元，占年度采购总额 53.63%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

本年公司三项费用总额为人民币 2.38 亿元，较上年同期增加 0.36 亿元，主要原因为财务费用-利息支出有所增加。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

经营活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期增加 46.36 亿元，主要原因为本期收到的房屋预售款有所增加。

投资活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期减少 28.60 亿元，主要原因为本期净购买的银行理财产品较上年同期有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额：本期发生额较上年同期减少 12.30 亿元，主要原因为本期净借入的银行借款较上年同期有所减少。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(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 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,077,057,029.78	6.92	1,159,947,907.72	4.71	79.06	主要因收到的房屋预售款增加
交易性金融资产	3,236,290,863.20	10.78	451,850,471.62	1.84	616.23	主要因购买的银行理财产品增加
存货	5,345,237,463.63	17.80	3,954,545,278.48	16.07	35.17	主要因本期在建项目完工结转
长期股权投资	13,442,650.95	0.04	8,538,049.76	0.03	57.44	主要因本期新增长期股权投资企业-盛鑫投资管理公司
在建工程	1,877,449,947.75	6.25	4,396,797,651.69	17.87	-57.30	主要因在建项目完工结转
其他非流动金融资产	325,554,348.92	1.08	160,000,000.00	0.65	103.47	主要因浦东科创基金二期资金投入
短期借款	2,397,230,416.67	7.98	1,020,000,000.00	4.15	135.02	主要因银行借款增加
应付款项	1,348,622,803.66	4.49	357,420,338.48	1.45	277.32	主要因完工项目暂估应付工程款增加
应付票据	-	-	12,590,923.53	0.05	-100.00	因应付票据到期支付
合同负债	4,512,808,804.21	15.03	-	-	不适用	主要因收到的房屋预售款增加
应交税费	1,061,930,218.67	3.54	2,450,652,122.48	9.96	-56.67	因缴纳本期土地增值税及企业所得税
其他应付款	1,045,348,784.09	3.48	765,357,791.11	3.11	36.58	主要因租赁保证金及代建工程款增加
一年内到期的非流动负债	225,256,273.34	0.75	138,900,000.00	0.56	62.17	主要因一年内到期的长期借款重分类
其他流动负债	1,012,127,618.22	3.37	500,000,000.00	2.03	102.43	主要因执行新收入准则待转销项税转入
应付债券	2,587,499,000.00	8.62	1,689,299,000.00	6.87	53.17	主要因发行的中期票据。
长期应付款	412,378,262.77	1.37	189,626,711.84	0.77	117.47	主要因计提成片开发土地配套支出

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

2015 年 11 月，公司因向农业银行金桥支行申请借款人民币 9.9 亿元，以由度申江园作为抵押物，抵押期限 9.5 年，自 2016 年 5 月至 2025 年 11 月。

2016 年 5 月，金桥由鹏公司因向农业银行金桥支行申请借款人民币 0.84 亿元，以 32-9#项目房屋作为抵押物，抵押期限 9.8 年，自 2016 年 9 月至 2026 年 5 月。

2018 年 5 月至 2020 年 12 月，北郊公司因向建设银行罗店支行、农业银行金桥支行借款金额人民币 13.82 亿元，以新材料创新基地项目土地及在建工程作为抵押物，抵押期限 9.6 年，自 2018 年 5 月至 2027 年 12 月。

2020 年 5 月，公司因向农业银行金桥支行陆续借款人民币 7.1 亿元，以 Office Park 金海园在建工程作为抵押物，抵押期限 10 年，自 2019 年 04 月至 2029 年 4 月。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司的主营业务属房地产。其行业经营性信息分析见下文。

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

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北至鲁桥路、南至金闽路、西至金闽路、东至金苏路(38号地块)	50,608.00		126,520.00	否		
2	G1-8 地块	11,010.00		44,040.00	否		
3	G1-9 地块	4,830.00		7,245.00	否		
4	北至 OP II 项目、南至新金桥路、西至金皖路、东至东陆路(3-5 地块)	69,298.36		221,754.75	否		
5	西北至金科路、东至浦东公交地块、南至锦绣路(G3 地块)	1,377.00			否		
	合计	137,123.36		399,559.75			

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(金桥)	碧云尊邸项目	住宅	在建项目	125,500.00	104,000.00	196,419.00	196,419.00	196,419.00	288,000.00	66,864.57
2	上海(金桥)	Office Park 金科园	工业	在建项目	68,928.54	103,392.75	199,063.06	199,063.06	-	18,320.00	8,550.56
3	上海(金桥)	17B-06 地块项目	商办	在建项目	17,114.20	115,759.94	164,570.31	164,570.31	-	259,900.00	12,386.17
4	上海(金桥)	29-04 地块项目	工业	在建项目	26,350.00	51,600.00	92,000.00	92,000.00	-	65,000.00	400.70
		合计			237,892.74	374,752.69	652,052.37	652,052.37	196,419.00	631,220.00	88,202.00

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(临港)	碧云壹零	住宅	18,211.86	18,211.86	28,112.45	80,722.61	1431.23
2	上海(金桥)	碧云尊邸	住宅	43,756.06	43,756.06	0	0	43,756.06

报告期内，公司共计实现销售金额 556,865.2 万元，销售面积 61,967.92 平方米，实现结转收入金额 80,722.61 万元，结转面积 28,112.45 平方米，报告期末待结转面积 45,187.29 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(金桥)	碧云国际社区等	住宅	376,103.90	41,299.44	100.00	否	不适用

2	上海	碧云国际社区、新金桥广场、碧云公馆商业等	商业	175,558.37	14,137.99	100.00	否	不适用
3	上海（金桥）	软件园、由度工坊等	研发办公楼	551,695.57	30,714.24	100.00	否	不适用
4	上海	新金桥大厦、碧云公馆、新金桥广场等	办公楼	255,343.17	4,860.07	100.00	否	不适用
5	上海（金桥）	通用厂房等	厂房及仓库	927,414.64	29,121.38	100.00	否	不适用
6	上海（金桥）	学校、配套等	其他	93,865.72	7,677.07	100.00	否	不适用
7	上海	碧云花园酒店服务公寓	酒店公寓	138,168.58	10,436.81	100.00	否	不适用
	房产小计			2,518,149.95	138,247.00			
8	上海（金桥）	金桥北区土地	土地	339,145.00	3,963.32	100.00	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
832,524.57	3.90	23,645.09

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司未发生重大股权投资、非股权投资。

公司与中车基金管理（北京）有限公司、上海东鑫恒信投资管理有限公司和上海易合盛智企业管理中心（有限合伙）共同出资设立控股子公司——上海盛盎投资管理有限公司，作为普通合伙人拟发起设立“上海浦东智能制造产业投资基金”（以实际工商注册为准，详见公司于2019年10月31日披露的编号为临2019-043的《关于发起设立上海浦东智能制造产业投资基金的公告》）。公司向上海盛盎投资管理有限公司出资900万元（45%），中车基金管理（北京）有限公司出资680万元（34%），上海东鑫恒信投资管理有限公司出资120万元（6%），上海易合盛智企业管理中心（有限合伙）出资300万元（15%）。7月初，上海盛盎投资管理有限公司取得营业执照。2021年2月，该公司完成中国证券投资基金业协会的基金管理人登记。

2020年12月，公司按照《上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，向上海浦东科技创新投资基金合伙企业出资1.6亿元作为第二期出资额。

报告期内，公司减持东方证券5,520,882股、国泰君安4,300,000股，获得人民币91,831,212.54元收益。

(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

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	601328	交通银行	10,286,802.50	7,541,803.00	33,787,277.44	2.03	2,375,667.95
2	股票	601211	国泰君安	9,302,464.00	9,124,940.00	84,581,198.20	5.07	1,881,726.60
3	股票	600958	东方证券	298,632,612.18	138,661,386.00	1,548,424,061.52	92.85	20,559,809.70
4	股票	601995	中金公司	116,731.68	4,056.00	305,295.12	0.02	188,563.44
5	股票	605179	一鸣食品	2,698.53	293.00	5,174.38	0.01	2,475.85
6	股票	605155	西大门	2,095.83	99.00	3,017.52	0.01	921.69
7	股票	605277	新亚电子	2,271.30	134.00	2,271.30	0.01	
			合计	318,345,676.02		1,667,108,295.48	100.00	25,009,165.23

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本（万元）	总资产（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内，主要开发经营碧云壹零及碧云公馆项目、自有物业出租	15,000	1,046,150.76	184,011.61	22,673.94
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内，主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	27,506	36,276.41	33,805.39	1,115.99
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内，主要开发区内研发办公楼、酒店式公寓、住宅及配套项目	69,000	542,027.86	262,375.34	72,152.10
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	宝山工业园区的开发建设、经营管理，综合配套设施开发投资，房地产开发经营，物业管理，实业投资	报告期内，主要开发宝山工业园区内房产项目	60,000	261,276.84	55,372.17	-1,779.77
上海由鹏资产管理有 限公司	资产管理、物业管理、停车场收费		15,000	11,468.42	2,777.52	-1,385.37
上海盛讯投资有限公 司	创业投资、项目投资、房地产投资、投资咨询管理等		50,000	0.16	-0.22	-0.03
上海由川企业管理有 限公司	企业管理、物业管理、停车场管理		10,000	31,091.71	8,595.81	-848.56
上海由宏企业管理有 限公司	企业管理、物业管理、停车场管理		30,000	1,731.67	1,408.94	153.06

公司实质控股 100%的子公司金桥房产公司，本期营业收入 8.96 亿元，较上年同期减少 8.62 亿元，减少比例 49.03%，主要原因为本期结转的“碧云壹零”销售收入有所减少。公司本期营业利润 2.86 亿元、净利润 2.27 亿元，对归属于母公司的净利润贡献占比 20.47%。

公司控股 100%的子公司金桥联发公司，本期营业收入 18.80 亿元，较上年同期增加 11.98 亿元，增加比例 175.66%，主要为结转 G1 地块在建工程转让收入 13.51 亿元。公司本期营业利润 8.91 亿元、净利润 7.22 亿元，对归属于母公司的净利润的贡献占比为 65.13%。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

国家“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要指出，实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。政策基本面依然“稳”字当头。

1、实施房地产市场平稳健康发展长效机制给房地产行业带来巨大变革

房地产市场将长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求，短期调控与长效机制紧密衔接。人口流入多、房价高的城市只有加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，才能达到职住平衡，促进房地产与实体经济均衡发展。

2、住房租赁市场在超大特大城市、都市圈将会迅猛发展

在各地吸引人才政策的大力推动下，住房租赁市场已进入快速成长期，并且向精细化运营方向发生转变，在标准化、品牌化、多样化方面具有特色的房企将率先规模化，拔得头筹。

3、园区地产开发进入新时代

产业园区开始城市化进程，大量城市要素和生产活动在区内并存聚集，园区经济与城区经济逐渐走向融合。产业园区的盈利模式、运营模式发生改变，从原先开发模式走向运营模式，只有自持物业资产，才能保持后续园区品质管理、准确一贯的产业定位，有利于培育先进产业集群、落地地区产业规划等，促进园区内生价值的提升。产业园区的发展由“拼政策”进入“拼服务”阶段，依托自有资源，直接面向企业提供多元化服务，包括：空间载体服务、基础设施服务、公共设备设施服务、物业及城市配套服务、园区文化构建服务。产业园区的盈利模式也由传统的“物业租售模式”向“投资共生模式”、“服务模式”转变，由园区开发运营企业通过成立产业投资基金，入股入园企业，同时提供专业化的服务，共同享受入园企业的成长收益。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司的核心品牌是“金桥”、“碧云”，硬核产品是“产业创新社区”和“碧云国际社区”。公司结合上海自贸区、科创中心、国内国际双循环的战略链接等国家战略，紧抓金桥开发区城市副中心建设契机，提升资源价值，拓展转型发展的途径，逐步实现资源、资产、资本的良性循环。公司未来将继续秉承产城融合的发展理念，坚持“以城促产、以产兴城、以业聚人”的发展思路，以打造“产业城区综合开发运营商”为目标，以“城区开发与销售+运营服务+产业投资”为三大版块，形成从规划-建设-运营-服务（孵化/投资）的完整生态体系，打造一批具有产业特色的高品质产城融合魅力城区新样板。

(三) 经营计划

适用 不适用

2021 年是公司“十四五”战略规划的启动年，更是公司谋篇布局、推动金桥城市副中心建设和自身转型发展的关键年。公司作为金桥城市副中心以及“金色中环”建设的主力军，按照“三年出形象、同步出功能、‘十四五’基本建成”的目标，对标最高标准、最好水平，实现高质量发展，努力成为有核心竞争力的市场主体。

1、主要目标

公司各项经营指标继续保持稳健发展态势。从现金流入看，预计 2021 年总现金流入约 99.52 亿元（不含债务融资），其中销售收入 46.70 亿元，租赁收入 16.80 亿元，投资性收入 35.90 亿元。从现金流出看，预计 2021 年总现金流出约 111.45 亿元（不含归还的融资本金），其中开发建设支出 17.72 亿元、项目储备支出 62 亿元、经营成本 4.30 亿元、销售、管理费用 1.54 亿元、税金支出 13.72 亿元、投资性支出 5.09 亿元、筹资性支出 7.08 亿元。全年收支逆差 11.93 亿元。

2、重点工作

围绕 2021 年工作目标，进一步攻坚克难，抓好落实，确保各项工作达到年度目标要求，为转型与可持续发展打好坚实基础。

（1）全力以赴推动拿地与规划调整，拓展发展空间

一是加强资源储备，力争在浦东范围内获取至少 1 幅住宅用地，确保“十四五”后期经营稳健发展。二是完善规划编制。持续参与金桥城市副中心规划、B 单元规划编制工作；积极推进庄臣地块、08 街坊规划调整。

（2）针对重点项目加大营销力度，确保损益与资金安排

一是销售项目。碧云尊邸项目 I 期力争年内取得入住许可证、完成交房，II 期力争三季度前取得预售许可证实现开盘；由度申江园（34-06）力争年内确定优质客户、完成房屋交易；Office Park 金海园项目积极做好客户储备，取得实质性销售进展；北郊未来产业园新材料创新基地东、南、北区项目积极拓展客户储备，全力以赴推动项目租赁和销售工作。

二是出租项目。加大招商力度，积极推动久金办公、Office Park 金湘园、由度金闽园、Office Park 金海园等重点项目租赁。

（3）加快项目建设进度，打造精品建筑

2021 年重点推动金桥壹中心（17B-06 地块）、中移动上海研究院（29-04 地块）、金桥智造金港园 I 期、富展地块、万度力地块、38#和庄臣地块等 13 个工程项目（不含装修）前期及开工建设；Office Park 金科园（4-02 地块）项目按计划节点推进，碧云尊邸项目确保一季度竣工。

（4）加强谋划，切实找准转型路径

按照“做强本部、做大子公司、做实新兴业务”的战略构想，重点做好四方面布局：一是物业管理，作为公司未来重点培育业务，以逐步做大做强为目标，年内主要做好团队、制度和体系建设，明确运营管理模式，体现市场竞争力；二是酒店拓展业务，要在浦东新区范围内实现服务式公寓业务“走出去”，积极尝试获取外部资源，输出管理及品牌；三是产业基金，盛盎基金公司年内要积极储备优质项目，确保智能制造基金一期实质性运作，实现一定数量的项目投资；四是产业服务，探索建立孵化器运作机制，聚焦智能制造、5G 等金桥主导产业，集聚 10 家以上在孵企业或创业团队，力争取得区级孵化器认定。

（5）练好内功，强化公司内部管理

一是做好资产运营工作，拟订 2022-2024 年物业定价体系，对于重点物业结合市场情况适时修订营销价格。二是做好 VI 系统建设，强化品牌管理，年内完成公司整体 VI 系统设计，包括整体视觉方案和识别管理手册。三是做好融资工作，年内探索融资渠道，拓展多元化直接融资业务。

（四）可能面对的风险

√适用 □不适用

1、外部环境不稳定不确定因素较多，经济形势复杂严峻

当前及未来一个时期，外部环境中不稳定不确定因素较多，存在不少可能冲击国内经济发展的风险隐患，新冠肺炎疫情全球大流行影响深远，经济形势复杂严峻，可能持续低迷。公司将加大对内资企业尤其是 5G 产业的招商力度，参与国内大循环，形成国内国际双循环相互促进的新发展格局。

2、宏观调控、行业政策风险及对策

本报告前文《行业情况说明》已提到国家稳妥实施的房地产长效机制，以及近期上海楼市调控新政叠加推出。为此，公司将继续秉承产城融合的发展理念，坚持“以城促产、以产兴城、以业聚人”的发展思路，以打造“产业城区综合开发运营商”为目标，作为金桥城市副中心以及“金色中环发展带”建设的主力军，形成从规划 - 建设 - 运营 - 服务（孵化/投资）的完整生态体系，打造一批具有产业特色的高品质产城融合魅力城区新样板。

3、经营风险及对策

随着公司持续开发，土地储备资源逐渐减少。为此，公司将积极参与土地竞买，增加土地储备，夯实发展后劲；并且紧抓金桥城市副中心建设契机，加大二次开发力度，注重存量资源的能级提升、价值提升。同时，开展招投孵联动、品牌输出，打开向“房地产+”转型升级的通道，进一步改善业务结构，实现轻重资产融合发展。

4、财务风险及对策

公司资金主要依靠自有资金及银行借款、公司债券、非金融企业债务融资工具。在进行组建产业基金、产业股权投资以及加大精品载体开发力度、打造高品质新城之时，资金需求增加，可能导致资金压力较大。为此，公司将力争持有物业租金收入稳定增长，并根据市场情况适时择机减持可供出售金融资产，拓宽融资渠道，来满足未来发展需求。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视并多年坚持持续、稳定的现金分红。公司根据相关规定以及公司章程、公司2020-2022年股东回报规划，拟订公司2020年度利润分配预案：以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东按每10股派发现金红利3.00元（含税），按2020年末总股本1,122,412,893股为分配基数，总计分配33,672万元，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润110,776万元的30.40%；无公积金转增股本方案。如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本发生变动的，公司维持分配总额不变，相应调整每股分配比例。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020年	0	3.00	0	336,723,867.90	1,107,762,338.53	30.40
2019年	0	3.10	0	347,947,996.83	1,084,927,315.30	32.07
2018年	0	3.00	0	336,723,867.90	977,112,266.05	34.46

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、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) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

详见第十一节《财务报告》第五项第 44 项

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	133
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	30

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2020 年 4 月 16 日召开的公司第九届董事会第五次会议审议通过了续聘会计师事务所的议案，并经同年 5 月 28 日召开的公司 2019 年年度股东大会批准。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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

报告期内，公司及控股股东诚信状况良好，不存在重大失信情况，包括但不限于未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿、被证券监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

十三、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

十四、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

事项概述	查询索引
<p>经公司第九届董事会第二次会议、2019 年第一次临时股东大会审议通过,公司的全资子公司——上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟向意向受让方——上海桥合置业有限公司转让位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘的在建工程(暂定名上海国际财富中心商务办公楼项目)。上述关联交易具体情况及其进展情况详见公司于 2019 年 7 月 31 日披露的《关联交易公告》(公告编号:临 2019-028)、于 2019 年 11 月 21 日披露的《关联交易进展公告》(公告编号:临 2019-053)。</p> <p>上述在建工程已经在 2020 年第一季度完成交接,并取得不动产权利过户手续受理单。公司据此在 2020 年第一季度完成了收入确认。2020 年 4 月 9 日,过户手续全部完成。详见公司于 2020 年 4 月 11 日披露的《关联交易进展公告》(公告编号:临 2020-002)。</p> <p>上述协议书在报告期内履行完毕。</p>	《关联交易进展公告》(公告编号:临 2020-002)

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

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	控股子公司	3,025.84	17,950.04	20,975.88			
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	91,073.97	-91,073.97				
上海盛讯投资有限公司	控股子公司	0.32	0.06	0.38			
上海由鹏资产管理有限公司	控股子公司	887.35	6,777.14	7,664.49			
上海由宏企业管理有限公司	控股子公司	126.53	-126.53				
上海由川企业管理有限公司	控股子公司	13,914.47	8,071.36	21,985.83			
上海新金桥广场实业有限公司	控股子公司						
合计		109,028.48	-58,401.90	50,626.58			
关联债权债务形成原因	资金往来款						

与关联债权债务有关的承诺	公司依据资金成本向子公司收取资产占用费。
关联债权债务对公司的影响	用于平衡控股子公司正常经营的资金需求。

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
房产公司	全资子公司	商品房购买者	107,824.20		贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											90,838.21		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											107,824.20		
公司及其子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											34,168.00		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											104,601.00		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											212,425.20		
担保总额占公司净资产的比例（%）											19.34		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											0		

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)	0
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	无

1、本期本公司为全资子公司—上海金桥出口加工区联合发展有限公司向工商银行、浦发银行、建设银行借款提供担保，担保期限分别至 2033 年 7 月、2021 年 5 月、2021 年 5 月。为全资子公司—上海金桥出口加工区房地产开发有限公司向农业银行借款提供担保，担保期限至 2024 年 8 月。上述担保发生净额为人民币 34,168 万元，截止报告期末，担保余额合计为人民币 104,601 万元。

2、本公司纳入合并报表的控股子公司—上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为碧云新天地三期、碧云壹零、碧云尊邸商品房购买者的人民币按揭贷款 107,824.20 万元提供担保，担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
保本浮动收益	自有资金	610,000,000.00	30,000,000.00	0

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
农业银行	保本浮动收益型	20,000.00	2019.12.23	活期	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.20%		29.00	已收回	是	是	
中国银行	保本浮动收益型	10,000.00	2020.04.01	2020.09.29	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.50%	172.60	172.60	已收回	是	是	
中国银行	保本浮动收益型	45,000.00	2020.06.11	2020.07.06	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	2.30%	70.90	70.90	已收回	是	是	
建设银行	保本浮动收益型	3,000.00	2018.12.23	2020.06.15	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.30%		147.10	已收回	是	是	
建设银行	保本浮动收益型	2,000.00	2019.12.04	2020.07.08	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.30%		44.60	已收回	是	是	
建设银行	保本浮动收益型	3,000.00	2020.08.26	2020.12.16	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.30%		30.70	已收回	是	是	
建设银行	保本浮动收益型	3,000.00	2020.08.26	活期	自有资金	固定收益及货币市场类资产	赎回确认日一次结清	3.30%			未收回	是	是	

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**十六、其他重大事项的说明**适用 不适用**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**适用 不适用

公司高度重视金桥开发区的征地对象的安置和保障工作，积极参与慈善公益联合捐（原“浦东新区职工幸福安康基金”），帮助征地对象。近几年，公司每年帮困达 400 余人次，用于征地职工帮困费用约 20 余万元。每逢春节，公司领导及各党支部上门慰问特困征地对象已成为传统，从 2008 年起已累计慰问 74 户征地对象。

公司参加了“浦东新区国资委携手奔小康——‘百企帮百村’结对帮扶活动”，与西藏江孜县康卓乡吉定村、纳如村、卓普村、江热乡仁庆林村、亚吾村 5 个深度贫困村对接，在对口帮扶框架内，给予相关脱贫项目以资金和智力支持。2020 年 3 月，公司共计捐赠 25 万元。

公司积极开展浦东新区国资委携手奔小康——“百企帮百村”活动，第七党支部与浦东新区大团镇金园村正式结对帮扶。一年来，第七党支部用积极的实际行动践行着帮扶责任担当。

公司控股子公司——宝山北郊公司与云南宣威市普立乡阿基卡村及普立村进行结对帮扶。2020 年 4 月，捐赠 10 万元。

1. 精准扶贫规划适用 不适用**2. 年度精准扶贫概要**适用 不适用**3. 精准扶贫成效**适用 不适用**4. 后续精准扶贫计划**适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司于 2021 年 4 月 17 日披露 2020 年社会责任报告，全文详见上海证券交易所官方网站。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司建立的环境管理体系基本符合 GB/T24001-2016 标准，适合本公司特点和产品特点，环境方针、目标、环境指标能得到实现，房地产开发工作基本符合适用的法律法规要求，租售活动基本符合环境管理要求，体系运行基本有效。2020 年下半年，公司完成了年度内部审核、管理评审、外部审核。审核结果是质量、环境管理体系符合准则的要求，运行基本有效，能保证提供合格的房产和相关服务，同意保持认证。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 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) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况**(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,037
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	66,640

(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	质押或 冻结情 况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
上海金桥（集团）有限公司	0	554,081,457	49.37	0	无	0	国家
中国证券金融股份有限公司	-3,138,127	51,856,441	4.62	0	未知		国有法 人
上海国际集团资产管理有限公 司	-19,886,570	19,886,570	1.77	0	未知		国有法 人
香港中央结算有限公司	5,988,443	8,513,291	0.76	0	未知		境外法 人
中央汇金资产管理有限责任公 司	0	8,070,900	0.72	0	未知		国有法 人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-1,827,796	7,258,412	0.65	0	未知		境外法 人
上海高毅资产管理合伙企业（有 限合伙）--高毅晓峰2号致信基 金	6,865,055	6,865,055	0.61	0	未知		其他
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,663,057	5,651,843	0.50	0	未知		其他

中国工商银行股份有限公司-- 中证上海国企交易型开放式指 数证券投资基金	-616,385	5,104,352	0.45	0	未知	其他
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,931	0.45	0	未知	其他
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			
上海金桥（集团）有限公司	554,081,457	人民币普通 股	554,081,457			
中国证券金融股份有限公司	51,856,441	人民币普通 股	51,856,441			
上海国际集团资产管理有限公司	19,886,570	人民币普通 股	19,886,570			
香港中央结算有限公司	8,513,291	人民币普通 股	8,513,291			
中央汇金资产管理有限责任公司	8,070,900	人民币普通 股	8,070,900			
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	7,258,412	境内上市外 资股	7,258,412			
上海高毅资产管理合伙企业（有限合伙）--高 毅晓峰 2 号致信基金	6,865,055	人民币普通 股	6,865,055			
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	5,651,843	境内上市外 资股	5,651,843			
中国工商银行股份有限公司--中证上海国企交 易型开放式指数证券投资基金	5,104,352	人民币普通 股	5,104,352			
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	4,999,931	境内上市外 资股	4,999,931			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一 致行动					
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 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海金桥（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	沈能
成立日期	1997 年 12 月 2 日
主要经营业务	房地产开发经营，物业管理，再生资源回收（不含固体废物、 危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目）、加工（限 分公司经营），第三方物流服务，仓储（除危险化学品），

	商务信息咨询，投资兴办企业，保税，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）。【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】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996年9月1日
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	为以下上市公司的实际控制人：上海浦东路桥建设股份有限公司（600284.SH）、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（600663.SH、900932.SH）、上海外高桥集团股份有限公司（600648.SH、900912.SH）、上海张江高科技园区开发股份有限公司（600895.SH）
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王颖	董事长	女	54	2018年9月20日	2022年6月24日	0	0	0		-	否
王颖	党委书记	女	54	2016年3月2日		0	0	0		91.71	否
汤文侃	副董事长	男	47	2017年12月20日	2022年6月24日	0	0	0		-	否
汤文侃	总经理	男	47	2017年10月9日	2022年6月24日	0	0	0		84.82	否
金志强	董事	男	58	2019年6月25日	2020年9月29日	2,000	2,000	0		-	否
邓伟利	董事	男	56	2016年9月27日	2022年6月24日	0	0	0		-	是
毛巧丽	职工董事	女	46	2016年5月25日	2022年6月24日	0	0	0		62.32	否
毛巧丽	副总经理	女	46	2020年12月31日	2022年6月24日	0	0	0		-	否
陆雄文	独立董事	男	54	2016年3月2日	2022年6月24日	0	0	0		12	否
陶武平	独立董事	男	65	2019年6月25日	2022年6月24日	0	0	0		12	否
LIYIFAN	独立董事	男	53	2019年6月25日	2022年6月24日	0	0	0		12	否
雷良海	独立董事	男	58	2019年6月25日	2022年6月24日	0	0	0		12	否
沈晓明	监事长	男	56	2019年6月25日	2022年6月24日	0	0	0		-	否
戴红	副监事长	女	52	2019年6月25日	2021年11月20日	0	0	0		72.61	否
戴红	副总经理	女	52	2020年12月31日	2022年6月24日	0	0	0		-	否
杜艳	监事	女		2020年5月28日	2022年6月24日	0	0	0		-	否
罗嘉宁	职工监事	女	41	2019年6月25日	2022年6月24日	0	0	0		44.06	否
石婉卿	职工监事	女	40	2016年5月25日	2022年6月24日	0	0	0		42.45	否
曹剑云	副总经理	男	59	2014年8月27日	2022年6月24日	0	0	0		73.32	否
沈彤	副总经理	女	52	2014年8月27日	2022年6月24日	7,750	7,750	0		73.32	否

佟洁	财务总监	女	52	2016年5月25日	2022年6月24日	0	0	0		68.60	否
严少云	董事会秘书	男	52	2014年11月25日	2022年6月24日	0	0	0		54.09	否
合计	/	/	/	/	/	9750	9750		/	715.30	/

姓名	主要工作经历
王颖	历任：上海国际赛车场有限公司党总支书记、副总经理；上海国际赛车场经营发展有限公司副总经理；上海久事国际赛事管理公司党委委员、副总经理；上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总裁；上海金桥出口加工区开发股份有限公司总经理、副董事长、党委书记。现任：本公司党委书记、董事长。
汤文侃	历任：大唐移动通信设备有限公司副总经理（期间，于2010年9月至2011年6月挂任浦东新区区长助理）；大唐电信科技产业集团物联网和行业信息化事业部总经理；上海临港产业区管理委员会主任助理、党组成员；上海市临港地区开发建设管委会党组成员，市临港地区开发建设管委会（南汇新城镇）综合计划办公室主任；上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记。现任：本公司党委副书记、副董事长、总经理。
金志强	历任：浦东新区环境保护和市容卫生管理局副局长、党工委委员、副书记；浦东新区纪委委员、区环境保护和市容卫生管理局党工委副书记、副局长；浦东新区纪委委员、区生态环境局党组副书记、副局长、本公司董事。已离任。
邓伟利	历任：复旦大学管理学院讲师、副教授、人事处副处长兼人才引进办公室主任；中国华源集团上海天诚创业投资有限公司副总经理；上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理；上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总经理；上海国际集团有限公司资本运营部总经理。现任上海国际集团资产管理有限公司董事长、党委书记及本公司董事。
毛巧丽	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅部副总经理、投资规划部副总经理、总经理、本公司运营总监、公司第七届董事会董事。现任：本公司第八、九届董事会职工董事、副总经理。
陆雄文	历任：复旦大学讲师、副教授、教授、市场营销系主任、管理学院副院长、常务副院长。现任：复旦大学管理学院院长、博士生导师、教授及本公司独立董事。
陶武平	历任：上海市申达律师事务所主任、首席合伙人。现任：北京观韬中茂（上海）律师事务所主任及本公司独立董事。
LIYIFAN	历任：上海浦东发展银行总行资金财务部副总经理；中国协同作业网联席创始人、董事、首席执行官；分时广告传媒有限公司首席财务官；标准水务有限公司首席财务官；正兴车轮集团有限公司执行副总裁兼首席财务官；三胞集团有限公司副总裁、国际首席财务官。现任：浙江吉利控股集团有限公司副总裁及本公司独立董事。
雷良海	历任：苏州铁道师范学院团委书记；上海理工大学金融系主任、商学院副院长；上海理工大学财务处处长、审计处处长、管理学院党委书记。现任：上海理工大学管理学院教授、博士生导师，兼任中国机械工业审计学会副会长、中国机械工业会计审计研究中心主任及本公司独立董事。
沈晓明	历任：浦东新区区委宣传部（文广影视局）文明创建处处长；浦东新区区级机关党工委副书记；浦东新区区委办公室副主任。现任：本公司监事会主席。

戴红	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会副主席。现任：本公司党委委员、工会主席及副总经理。
杜艳	历任：上海浦东融资担保有限公司专职监事、上海浦东康桥（集团）有限公司专职监事、上海张江（集团）有限公司专职监事。现任：本公司第九届监事会监事。
罗嘉宁	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计法务部副总经理（主持工作）。现任：本公司审计法务部总经理及第九届监事会职工监事。
石婉卿	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅及配套建筑部营销主管、经理助理、住宅建筑运营部总经理助理、副总经理。现任：本公司住宅商业部总经理、房产公司总经理及第九届监事会职工监事。
曹剑云	历任：耀华皮尔金顿玻璃有限公司施工科科长；上海大华装饰工程有限公司设计室主任；上海金桥出口加工区开发公司建设工程部项目经理；上海金桥建设监理有限公司总经理助理、总经理（改制后任副总经理）；外高桥保税区三联发展有限公司工程总监；上海城开万源房地产开发有限公司总工程师；张江高科技园区建设管理有限公司总经理兼任张江集团工程建设管理中心主任。现任：本公司副总经理。
沈彤	历任：上海金桥出口加工区开发公司综合事务部业务员；上海金鑫贸易实业公司业务部经理；上海金桥出口加工区贸易公司业务部副经理；上海金桥原产地市场市场部及人事部副经理；本公司住宅部业务主管，租售中心副经理，住宅及配套建筑部经理助理、副经理；本公司战略投资部副总经理、总经理；本公司住宅建筑运营部总经理。现任：本公司副总经理、党委委员。
佟洁	历任：中国第一拖拉机工程机械公司审计主管；中邦置业集团有限公司财务经理；旭辉集团股份有限公司高级审计经理；浦东新区国资委监事中心专职监事、上海张江高科技园区开发股份有限公司监事会监事。现任：本公司财务总监、东方证券监事。
严少云	历任：上海市闵行区公证处科员；上海市浦东新区公证处副主任科员；上海金桥（集团）有限公司审计法务部法务主管、行政人事部法务主管、审计监察部主任助理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司综合事务部经理助理兼审计/法务主管、副经理、审计法务部副总经理（主持工作）、董事会办公室副主任（主持工作）。现任：本公司董事会办公室主任及董事会秘书。

其它情况说明

√适用 □不适用

2020年9月，董事金志强先生因工作调动，向公司提出辞去董事、董事会专门委员会委员等职务。详见公司于2020年9月29日披露的关于董事辞职的公告（编号：临 2020-023）。

2020年11月，监事戴红女士因工作调动，辞去监事、监事会副主席等职务。

2020年12月，戴红女士、毛巧丽女士被聘为公司副总经理。详见公司于2021年1月4日披露的董事会决议公告（编号：临 2021-001）。

(二) 董事、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

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	党委书记、董事长	2016年5月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邓伟利	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	董事	2016年9月4日	
	上海桥合置业有限公司	董事长	2016年6月	
	上海人寿保险股份投资管理有限公司	监事	2017年4月	
	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事长	2017年6月	
	金浦产业投资基金管理有限公司	董事长	2018年11月	
	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	董事长	2018年11月	
	上海城创投资管理股份有限公司	董事	2019年1月	
陆雄文	宝山钢铁股份有限公司	独立董事	2018年5月25日	2021年4月29日
	上海新黄浦置业股份有限公司	独立董事	2018年12月14日	2021年12月14日
陶武平	国药控股(01099.HK)	监事		2020年7月
LIYIFAN(李轶梵)	上海国际港务(集团)股份有限公司	独立董事	2015年9月25日	2022年7月28日
	黑龙江国中水务股份有限公司	独立董事	2018年4月19日	2021年4月18日
	众安在线财产保险股份有限公司	独立董事	2016年12月	
	华鑫证券有限责任公司	独立董事	2017年12月	2020年12月15日
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	按公司章程规定的决策程序进行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员依据公司薪酬管理办法和经营业绩考核情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	实际支付 715.30 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	715.30 万元（公司非独立董事、监事并未因担任董事、监事而获得报酬，仍按其本职获得报酬。）

四、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	变动原因
金志强	董事	离任	辞职
杜艳	监事	选举	增补
戴红	监事	离任	辞职
戴红	副总经理	聘任	增补
毛巧丽	副总经理	聘任	增补

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	152
主要子公司在职员工的数量	61
在职员工的数量合计	213
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	63
销售人员	47
技术人员	14
财务人员	28
行政人员	61
合计	213
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	30
本科	133
大专	30
大专以下	20
合计	213

(二) 薪酬政策√适用 不适用

公司员工薪酬由基本工资（固定工资+考核工资）、年终奖等构成。考核工资、年终奖均与绩效考核结果挂钩，充分体现可持续发展绩效导向性，并运用岗位价值评估工具对公司基层岗位进行评估，形成以岗定薪的薪酬机制。公司薪酬管理体系遵循绩效导向性、内部公平性、外部竞争性的原则，体现了以绩效考核为核心，以公司发展战略目标的实现为导向，以完善国有控股上市公司企业法人治理、建立上市公司持续发展的内在机制、提高核心竞争力为目标。

(三) 培训计划√适用 不适用

公司的培训主要分为业务专项与通识/管理类，并有外部与内部两种渠道进行。

外部培训主要为员工参加各类培训机构、院校及局委办/行业协会等组织的业务专项能力（财税、投资、规划/设计、工程、造价/审计、安全或招投标等）、专业资质（技术职称、执/职业资格及岗位资格等）或通识/管理类能力的培训。

内部培训主要由公司聘请相关培训机构、院校的师资或内部有关职能部门的业务骨干，为员工开展通用管理、专项经营管理或与工作密切相关的管理能力或实战技能等方面的培训。

(四) 劳务外包情况 适用 不适用**七、其他** 适用 不适用**第九节 公司治理****一、公司治理相关情况说明**√适用 不适用

《证券法》在 2019 年 12 月修订后，公司加强学习，深入理解和准确把握修订要点，对标新《证券法》进一步完善公司治理。公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，制定了股东大会、董事会、监事会的议事规则及相关规章制度，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了权力机构、决策机构、监管机构与经营层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，“三会”运作正常；并且，公司保持了与控股股东在业务、资产、人员、机构和财务分开，各自独立核算，独立承担责任和风险，没有发生控股股东资金占用、违规担保问题。

公司第九届董事会规模和席位结构不变，由 9 人组成，其中独立董事 4 人、职工董事 1 人；实际控制人推荐 1 人，第 3 股东推荐 1 人，外部董事依然占多数。第九届监事会规模和席位结构不变，由 5 人组成，其中职工监事 2 人，经公司职工代表民主选举产生。控股股东在董事会、监事会均不占席位。

2020 年，公司董事会及其专门委员会、监事会运作正常。

公司治理是项长期、持续的工作，公司将继续按照监管部门发布的法律法规的要求，不断完善公司治理，建立提高公司治理水平的长效机制，切实提高公司的规范运作水平，维护公司和股东的合法权益，促进公司健康稳定发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

 适用 不适用

二、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
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 28 日	《上海证券报》、《证券时报》、香港《文汇报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2020 年 5 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王颖	否	6	1	5	0	0	否	1
汤文侃	否	6	1	5	0	0	否	1
金志强	否	4	1	3	0	0	否	1
毛巧丽	否	6	1	5	0	0	否	1
邓伟利	否	6	1	5	0	0	否	0
陆雄文	是	6	1	5	0	0	否	0
陶武平	是	6	1	5	0	0	否	1
LI YIFAN	是	6	1	5	0	0	否	0
雷良海	是	6	1	5	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2020年4月16日，公司第九届董事会第五次会议审议通过了《关于公司经理层2019-2021年薪酬方案的议案》，制定了公司经理层2019-2021年的薪酬方案。主要内容有：薪酬由基本年薪、绩效年薪、任期激励收入三部分构成，其中包含基本养老保险、企业年金、住房公积金、补充住房公积金、国家规定的补充医疗保险的个人缴纳部分及由企业代扣代缴的个人所得税。基本年薪占47%，按月支付；绩效年薪占53%，经考核后按年支付；任期激励（如有），延期支付，原则上经任期考核后按6:2:2的比例分三年兑现。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告于2021年4月17日披露于上海证券交易所官方网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年度内部控制情况进行独立审计。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券	13金桥债	122338.SH	2014年11月17日	2022年11月17日	119,019.90	5.00%	按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于 2014 年 11 月 17 日发行的 12 亿元上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券已于 2020 年 11 月 17 日支付自 2019 年 11 月 17 日至 2020 年 11 月 16 日期间的利息，具体内容详见公司《债券付息公告》（编号：临 2020-025 号）。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

截至 2020 年 5 月 31 日，公司 2020 年 1-5 月累计新增借款占 2019 年末（上年末）经审计净资产的比例为 26.82%，超比例过 20%。上述新增借款属于公司经营和业务发展所需的正常融资范围，不会对经营活动和偿债能力产生重大不利影响。公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司出具了《国泰君安证券股份有限公司关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行 2013 年公司债券临时受托管理事务报告》，具体内容详见 2020 年 6 月 15 日公告。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 36 楼
	联系人	是航
	联系电话	021-38672628
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号上海华盛大厦 14F

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内本公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

本公司“13 金桥债”公开发行公司债券，募集总额人民币 12 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

在本期债券有效存续期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2020 年 6 月 11 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债跟踪评级报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告了上述报告。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司主体信用等级评级维持 AAA，对“13 金桥债”的债项信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券由金桥集团为本公司本息兑付提供全额不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括公司债券的本金和利息以及因本公司发行公司债券所导致的任何其他现金支付义务（包括但不限于违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等）。

报告期内，本期债券增信机制未发生变更。公司偿债能力良好，偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动产生的现金流。公司的收入规模和盈利积累，较大程度上保证了公司按期偿本付息的能力。

本次公司债券的增信机制：

1、控股股东上海金桥（集团）有限公司为本公司债券提供全额不可撤销的连带责任保证。

2、保证人主要财务指标

金桥集团本报告期未经审计的主要财务数据及财务指标如下：

(1) 主要财务数据

单位：万元

项目	2020年12月31日
资产总计	1,690,114.74
所有者权益合计	524,434.88
归属于母公司所有者权益合计	524,434.88

单位：万元

项目	2020年度
营业收入	9,198.72
净利润	13,597.31
归属于母公司所有者的净利润	13,597.31

(2) 主要财务指标

项目	2020年度
流动比率（倍）	1.12
速动比率（倍）	0.39
资产负债率（%）	69%
净资产收益率（%）	2.6%

3、保证人资信情况

金桥集团为上海市浦东新区国资委下属的园区开发企业，主要从事房地产开发与经营、园区开发、物流仓储、环保业务和物业管理等。

截至本报告期末，金桥集团经审计的总资产为169亿元，归属于母公司所有者权益为52.4亿元；本报告期金桥集团实现营业收入0.92亿元，净利润1.36亿元。

金桥集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系，并能及时偿还到期银行债务，未发生违约行为；与主要客户发生业务往来时未有违约现象。

4、保证人累计对外担保情况

截至本报告期末，金桥集团对外担保余额0亿元，占本报告期末合并口径净资产的比例为0%。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。截至报告期末，国泰君安证券股份有限公司已履行其受托管理人职权，并于2020年6月15日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行2013年公司债券临时受托管理事务报告》；于2020年6月29日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行2013年公司债券受托管理事务报告（2019年度）》。

国泰君安证券股份有限公司将于债券存续期内每年6月30日前向市场公告上一年度的债券受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,056,532,284	1,890,439,464	8.8	
流动比率	1.12	1.12		
速动比率	0.67	0.56	19.6	
资产负债率 (%)	63.4	58.7	8	
EBITDA 全部债务比	0.22	0.27	-18.5	
利息保障倍数	4.04	6.81	-40.6	利息费用支出增加
现金利息保障倍数	8.03	-6.16	-230	经营性现金流量增加
EBITDA 利息保障倍数	5.05	8.52	-40.7	利息费用支出增加
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,公司于 2020 年 5 月 6 日完成了对 2019 年度第一期超短期融资券“19 金桥开发 SCP001”的还本付息工作,本息合计 506,122,950.82 元;2020 年 7 月 22 日完成了对 2020 年度第一期超短期融资券“20 金桥开发 SCP001”的还本付息工作,本息合计 602,162,958.90 元。2020 年 12 月 7 日完成了对 2019 年度第一期中期票据“19 金桥开发 MTN001”的付息工作,付息合计 17,950,000.00 元。公司无其他债券和债务融资工具付息兑付情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

公司的资信情况良好,与国内主要商业银行保持长期合作伙伴关系,间接债务融资能力较强。截止 2020 年 12 月 31 日,公司共持有授信额度 111 亿元,其中已使用授信额度 55 亿元,可使用额度合计为 56 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

截至报告期末,本公司已根据《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书》中相关约定履行相应承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至报告期末,未发生对公司经营情况和偿债能力产生影响的重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

众会字（2021）第 0548 号

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“金桥股份公司”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

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

（一）房地产销售及租赁收入确认

1、事项描述

如本财务报告七、61 所示，金桥股份公司于 2020 年实现营业收入金额为 3,593,224,862.65 元，其中房地产销售收入金额为 2,158,152,731.37 元，占营业收入总额的 60.06%；房地产租赁收入金额为 1,317,735,123.83 元，占营业收入总额的 36.67%。又如本财务报告五、38.3.1.1 所述房地产销售业务以签订有关转让销售合同，完成合同内订明的开发建设工程，将有关的土地、房产移交给买方，经买方验收取得土地、房产控制权，金桥股份公司取得土地、房产的结算证明，已经收回销售款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入时，确认转让土地使用权、销售物业（房产）收入的实现；又如本财务报告五、38.3.1.2 所述房地产租赁业务以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入公司时按合同受益期确认房地产租赁收入的实现。

由于营业收入是金桥股份公司的关键绩效指标之一，同时房地产销售及租赁业务涉及众多客户及租户且合同条款各有不同，这可能加大收入确认及计算的复杂性，使得收入确认产生错报的固有风险较高。因此，我们将房地产销售及租赁的收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

（1）针对房地产销售项目的收入，我们实施的审计程序主要包括：

- 了解和评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- 针对本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；

在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

(2) 针对房地产租赁项目的收入，我们实施的审计程序主要包括：

- 了解租赁收入确认的内部控制程序，评估并测试与租赁收入确认相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯地运用；
- 结合房地产类型对租赁收入、出租率及租金单价差异情况执行分析，判断本期各类房产的租赁收入金额是否存在异常；
- 从租赁收入的会计记录中选取样本，查看该笔租赁收入对应的合同，根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较，评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定。此外，检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件。
- 在资产负债表日前后对房产租赁收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产租赁收入是否已在恰当的期间确认。

(二) 房地产开发支出核算的准确性

1、事项描述

如本财务报告七、9 所示，金桥股份公司于 2020 年 12 月 31 日存货金额为 5,345,237,463.63 元，其中达到预定可销售状态的房地产开发产品金额为 3,610,541,550.70 元，未达到预定可销售状态的房地产开发成本金额为 1,734,695,912.93 元，又如本财务报告七、22 所示，金桥股份公司于 2020 年 12 月 31 日在建投资性房地产金额为 1,877,449,947.75 元。由于房地产开发项目是公司日常经营相关的重要资产，交易金额重大且存在跨期建设的情况，需要根据项目实际进度确认开发支出，相关估计及判断可能造成重大财务影响，开发支出核算的准确性可能存在重大错报。因此，我们将房地产开发支出核算的准确性作为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产开发支出，我们实施的审计程序主要包括：

- 了解公司针对房地产开发业务的内控流程，并对其中关键控制的设计及实施和运行有效性进行测试；
- 取得房地产开发支出中重大项目的成本预算、监理报告、工程进度单以及施工合同等与公司财务记录中的开发支出金额、工程进度进行核对，确认是否不存在重大差异；
- 对重大房地产项目进行现场勘查，访谈项目管理人员，了解项目施工进度等，检查工程实际进度与监理报告是否不存在重大差异；
- 取得已完工项目的竣工结算审价报告，并与公司财务记录中的项目完工结转金额比对，确认是否一致。

四、其他信息

金桥股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括金桥股份公司 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估金桥股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金桥股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金桥股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金桥股份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金桥股份公司不能持续经营。

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

(6) 就金桥股份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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

(此页无正文)

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

严 臻（项目合伙人）

中国注册会计师

龚立诚

中国，上海

2021 年 4 月 15 日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七	2,077,057,029.78	1,159,947,907.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七	3,236,290,863.20	451,850,471.62
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七	150,551,405.86	181,276,079.67
应收款项融资			
预付款项	七	1,026,725.25	213,739.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七	19,071,423.29	24,121,724.37
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七	5,345,237,463.63	3,954,545,278.48
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	七	2,386,115,886.82	2,087,615,693.64
流动资产合计		13,215,350,797.83	7,859,570,894.63
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	七	13,442,650.95	8,538,049.76
其他权益工具投资	七	1,675,363,313.16	1,711,747,780.85
其他非流动金融资产	七	325,554,348.92	160,000,000.00
投资性房地产	七	10,117,816,260.14	8,038,582,751.65
固定资产	七	1,119,903,348.64	911,630,745.22
在建工程	七	1,877,449,947.75	4,396,797,651.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七	280,637,718.96	256,664,275.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七	18,634,441.86	17,609,804.91
递延所得税资产	七	1,385,968,228.19	1,243,828,384.85

其他非流动资产			
非流动资产合计		16,814,770,258.57	16,745,399,444.63
资产总计		30,030,121,056.40	24,604,970,339.26
流动负债：			
短期借款	七	2,397,230,416.67	1,020,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七		12,590,923.53
应付账款	七	1,348,622,803.66	357,420,338.48
预收款项	七	175,425,487.61	1,742,246,751.49
合同负债	七	4,512,808,804.21	
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	七	35,389,509.82	37,718,175.03
应交税费	七	1,061,930,218.67	2,450,652,122.48
其他应付款	七	1,045,348,784.09	765,357,791.11
其中：应付利息			17,530,749.65
应付股利			
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	七	225,256,273.34	138,900,000.00
其他流动负债	七	1,012,127,618.22	500,000,000.00
流动负债合计		11,814,139,916.29	7,024,886,102.12
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七	3,115,260,000.00	4,402,650,000.00
应付债券	七	2,587,499,000.00	1,689,299,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七	412,378,262.77	189,626,711.84
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七	322,561,524.39	345,311,134.13
递延所得税负债	七	796,776,778.96	799,123,056.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,234,475,566.12	7,426,009,902.10
负债合计		19,048,615,482.41	14,450,896,004.22
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七	1,708,961,241.26	1,708,961,241.26
减：库存股			
其他综合收益	七	1,048,626,061.18	1,065,721,289.66
专项储备			
盈余公积	七	1,273,782,977.24	1,224,494,726.82
一般风险准备			
未分配利润	七	5,606,233,741.02	4,803,876,437.20
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		10,760,016,913.70	9,925,466,587.94
少数股东权益		221,488,660.29	228,607,747.10
所有者权益(或股东权益) 合计		10,981,505,573.99	10,154,074,335.04
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		30,030,121,056.40	24,604,970,339.26

法定代表人：王颖主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		847,874,830.13	514,646,959.61
交易性金融资产		1,204,018,307.64	300,505,772.99
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七	2,330,495,048.47	3,498,999,654.48
应收款项融资			
预付款项		266,600.00	
其他应收款	十七	512,824,305.97	1,093,688,422.11
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,115,314,395.16	149,843,195.36
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		37,941,991.35	28,618,158.15
流动资产合计		6,048,735,478.72	5,586,302,162.70
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	十七	3,401,177,652.72	3,397,108,783.29
其他权益工具投资		1,675,363,313.16	1,711,747,780.85
其他非流动金融资产		325,554,348.92	160,000,000.00
投资性房地产		5,940,832,707.76	4,833,845,339.77
固定资产		12,546,677.88	9,844,392.30

在建工程		1,312,223,779.79	3,046,118,299.86
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,385,079.49	2,107,729.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		159,063,582.44	153,652,541.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,828,147,142.16	13,314,424,866.93
资产总计		18,876,882,620.88	18,900,727,029.63
流动负债：			
短期借款		1,936,801,638.89	820,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			1,602,231.48
应付账款		323,456,380.75	96,555,651.66
预收款项		59,195,355.78	62,792,357.31
合同负债			
应付职工薪酬		10,200,000.00	10,660,050.00
应交税费		257,319,809.08	1,768,392,360.97
其他应付款		314,777,781.38	210,302,606.69
其中：应付利息			14,221,455.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		119,851,821.50	58,500,000.00
其他流动负债		607,872,000.00	500,000,000.00
流动负债合计		3,629,474,787.38	3,528,805,258.11
非流动负债：			
长期借款		1,240,000,000.00	2,216,500,000.00
应付债券		2,587,499,000.00	1,689,299,000.00
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			
递延收益		308,888,006.83	316,023,247.13
递延所得税负债		356,341,340.86	358,965,149.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,492,728,347.69	4,580,787,396.40
负债合计		8,122,203,135.07	8,109,592,654.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,243,329,289.21	3,243,329,289.21
减：库存股			
其他综合收益		1,053,957,807.10	1,071,053,035.58
专项储备			
盈余公积		1,267,063,082.47	1,217,774,832.05
未分配利润		4,067,916,414.03	4,136,564,325.28
所有者权益（或股东权益）合计		10,754,679,485.81	10,791,134,375.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		18,876,882,620.88	18,900,727,029.63

法定代表人：王颖 主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：戚昕睿

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		3,593,224,862.65	3,352,382,770.97
其中：营业收入	七	3,593,224,862.65	3,352,382,770.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,207,102,246.18	1,945,367,230.61
其中：营业成本	七	1,694,911,255.86	1,582,945,192.62
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			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七	273,968,751.78	159,876,430.54
销售费用	七	31,244,833.82	41,441,382.97
管理费用	七	90,313,897.52	81,632,485.43
研发费用			
财务费用	七	116,663,507.20	79,471,739.05
其中：利息费用		170,655,486.65	100,804,401.39
利息收入		57,897,630.58	25,580,972.61
加：其他收益	七	41,263,042.25	22,403,282.37
投资收益（损失以“-”号填列）	七	65,577,372.78	37,242,829.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,006,562.71	5,292,656.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			3,630,818.95
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）	七	9,877,615.10	1,946,582.36
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七	-28,014,039.94	-31,870,478.99
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七	-894.40	-9,362.30
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,474,825,712.26	1,436,728,392.89
加：营业外收入	七	211,295.24	492,278.78
减：营业外支出	七	375,763.68	862,581.09
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,474,661,243.82	1,436,358,090.58
减：所得税费用	七	374,017,992.10	355,721,477.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,100,643,251.72	1,080,636,613.28
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,100,643,251.72	1,080,636,613.28
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）		1,107,762,338.53	1,084,927,315.30
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-7,119,086.81	-4,290,702.02
六、其他综合收益的税后净额		74,735,984.06	340,180,346.68
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		74,735,984.06	340,180,346.68
（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		74,735,984.06	340,180,346.68
（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			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			

(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		1,175,379,235.78	1,420,816,959.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,182,498,322.59	1,425,107,661.98
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-7,119,086.81	-4,290,702.02
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.9869	0.9666
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.9869	0.9666

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。

法定代表人：王颖主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七	782,569,966.12	5,649,316,311.13
减：营业成本	十七	339,982,535.48	1,222,428,181.42
税金及附加		12,532,427.21	1,784,860,043.50
销售费用		16,264,624.08	13,585,592.95
管理费用		64,828,992.05	59,245,773.65
研发费用			
财务费用		135,173,678.90	75,695,823.58
其中：利息费用		157,927,209.62	85,487,396.02
利息收入		26,391,112.83	13,320,750.01
加：其他收益		21,983,152.50	20,222,687.10
投资收益（损失以“-”号填列）	十七	77,964,128.57	262,921,408.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-431,130.57	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		8,949,758.17	601,883.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-27,441,837.00	-31,596,746.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		295,242,910.64	2,745,650,129.06
加：营业外收入		12,400.00	30,900.00
减：营业外支出		270,000.00	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号		294,985,310.64	2,745,181,029.06

填列)			
减：所得税费用		58,228,187.18	622,405,998.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		236,757,123.46	2,122,775,030.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		236,757,123.46	2,122,775,030.16
（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		74,735,984.06	340,180,346.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		74,735,984.06	340,180,346.68
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		74,735,984.06	340,180,346.68
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		311,493,107.52	2,462,955,376.84
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王颖主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

合并现金流量表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,150,849,492.16	3,388,740,153.81
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			
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			277,161,435.89
收到其他与经营活动有关的现金	七	1,836,262,602.06	119,021,720.16
经营活动现金流入小计		8,987,112,094.22	3,784,923,309.86
购买商品、接受劳务支付的现金		1,566,297,381.45	3,350,223,932.89
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		72,476,529.93	76,315,180.03
支付的各项税费		2,495,522,822.72	1,640,430,815.85
支付其他与经营活动有关的现金	七	1,584,418,112.53	85,256,583.72
经营活动现金流出小计		5,718,714,846.63	5,152,226,512.49
经营活动产生的现金流量净额		3,268,397,247.59	-1,367,303,202.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,015,860,970.46	1,407,876,172.95
取得投资收益收到的现金		156,171,784.50	129,740,453.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70.00	13,867.70
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			
投资活动现金流入小计		8,172,032,824.96	1,537,630,494.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,425,748.23	33,832,968.78
投资支付的现金		10,915,190,263.38	1,400,520,648.76
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的			

现金			
投资活动现金流出小计		10,928,616,011.61	1,434,353,617.54
投资活动产生的现金流量净额		-2,756,583,186.65	103,276,877.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		8,329,490,000.00	5,541,654,183.91
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,329,490,000.00	5,541,654,183.91
偿还债务支付的现金		7,191,380,000.00	3,259,741,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		727,905,748.17	643,995,500.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七	4,772,400.00	2,970,000.00
筹资活动现金流出小计		7,924,058,148.17	3,906,706,500.32
筹资活动产生的现金流量净额		405,431,851.83	1,634,947,683.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-136,790.71	27,165.18
五、现金及现金等价物净增加额		917,109,122.06	370,948,523.18
加：期初现金及现金等价物余额		1,159,947,907.72	788,999,384.54
六、期末现金及现金等价物余额		2,077,057,029.78	1,159,947,907.72

法定代表人：王颖主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,926,575,071.37	2,733,350,284.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		48,343,812.66	29,079,920.27
经营活动现金流入小计		1,974,918,884.03	2,762,430,204.95
购买商品、接受劳务支付的现金		360,601,704.46	1,627,876,475.57
支付给职工及为职工支付的现金		51,641,632.16	55,846,414.55
支付的各项税费		1,647,145,623.06	1,295,232,357.43
支付其他与经营活动有关的现金		32,911,973.43	23,625,780.51

经营活动现金流出小计		2,092,300,933.11	3,002,581,028.06
经营活动产生的现金流量净额		-117,382,049.08	-240,150,823.11
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,656,962,336.65	746,346,532.18
取得投资收益收到的现金		188,038,506.92	360,801,530.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		922,423,203.90	101,043,567.42
投资活动现金流入小计		3,767,424,047.47	1,208,191,630.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,192,500.59	5,931,077.31
投资支付的现金		3,695,190,263.38	955,520,648.76
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		308,112,577.38	572,693,431.35
投资活动现金流出小计		4,010,495,341.35	1,534,145,157.42
投资活动产生的现金流量净额		-243,071,293.88	-325,953,526.96
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		6,341,400,000.00	4,136,864,183.91
收到其他与筹资活动有关的现金		117,817,927.50	
筹资活动现金流入小计		6,459,217,927.50	4,136,864,183.91
偿还债务支付的现金		5,175,000,000.00	2,829,801,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		586,627,403.77	550,358,716.01
支付其他与筹资活动有关的现金		3,812,400.00	2,740,000.00
筹资活动现金流出小计		5,765,439,803.77	3,382,899,716.01
筹资活动产生的现金流量净额		693,778,123.73	753,964,467.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-96,910.25	17,177.26
五、现金及现金等价物净增加额		333,227,870.52	187,877,295.09
加: 期初现金及现金等价物余额		514,646,959.61	326,769,664.52
六、期末现金及现金等价物余额		847,874,830.13	514,646,959.61

法定代表人: 王颖 主管会计工作负责人: 佟洁 会计机构负责人: 戚昕睿

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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、上年年末余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,065,721,289.66		1,224,494,726.82		4,803,876,437.20		9,925,466,587.94	228,607,747.10	10,154,074,335.04
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	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,065,721,289.66		1,224,494,726.82		4,803,876,437.20		9,925,466,587.94	228,607,747.10	10,154,074,335.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-17,095,228.48		49,288,250.42		802,357,303.82		834,550,325.76	-7,119,086.81	827,431,238.95
(一)综合收益总额							74,735,984.06				1,107,762,338.53		1,182,498,322.59	-7,119,086.81	1,175,379,235.78
(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									35,513,568.52		-383,461,565.35		-347,947,996.83		-347,947,996.83
1.提取盈余公积									35,513,568.52		-35,513,568.52				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-347,947,996.83		-347,947,996.83		-347,947,996.83
4.其他															
(四)所有者权益内部结转							-91,831,212.54		13,774,681.90		78,056,530.64				
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本															

2020 年年度报告

(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									-91,831,212.54		13,774,681.90		78,056,530.64					
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	1,122,412,893.00					1,708,961,241.26		1,048,626,061.18		1,273,782,977.24		5,606,233,741.02		10,760,016,913.70	221,488,660.29		10,981,505,573.99	

项目	2019 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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、上年年末余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		808,680,311.13		894,599,522.92		4,303,416,864.55		8,838,070,832.86	232,898,449.12		9,070,969,281.98
加：会计政策变更							-5,625,000.00				5,625,000.00					
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		803,055,311.13		894,599,522.92		4,309,041,864.55		8,838,070,832.86	232,898,449.12		9,070,969,281.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							262,665,978.53		329,895,203.90		494,834,572.65		1,087,395,755.08	-4,290,702.02		1,083,105,053.06
（一）综合收益总额							340,180,346.68				1,084,927,315.30		1,425,107,661.98	-4,290,702.02		1,420,816,959.96
（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									318,416,254.53		-655,140,122.43		-336,723,867.90			-336,723,867.90
1. 提取盈余公积									318,416,254.53		-318,416,254.53					

2020 年年度报告

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配									-336,723,867.90		-336,723,867.90		-336,723,867.90		
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															
四、本期末余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26		1,065,721,289.66		1,224,494,726.82		4,803,876,437.20		9,925,466,587.94	228,607,747.10	10,154,074,335.04

法定代表人：王颖 主管会计工作负责人：佟洁 会计机构负责人：戚昕睿

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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、上年年末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,071,053,035.58		1,217,774,832.05	4,136,564,325.28	10,791,134,375.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,071,053,035.58		1,217,774,832.05	4,136,564,325.28	10,791,134,375.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-17,095,228.48		49,288,250.42	-68,647,911.25	-36,454,889.31
(一) 综合收益总额							74,735,984.06			236,757,123.46	311,493,107.52
(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									35,513,568.52	-383,461,565.35	-347,947,996.83
1. 提取盈余公积									35,513,568.52	-35,513,568.52	

2020 年年度报告

2. 对所有者（或股东）的分配										-347,947,996.83	-347,947,996.83
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、本期末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,053,957,807.10		1,267,063,082.47	4,067,916,414.03	10,754,679,485.81

项目	2019 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、上年年末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		808,387,057.05		887,879,628.15	2,603,882,037.77	8,665,890,905.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		808,387,057.05		887,879,628.15	2,603,882,037.77	8,665,890,905.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							262,665,978.53		329,895,203.90	1,532,682,287.51	2,125,243,469.94
（一）综合收益总额							340,180,346.68			2,122,775,030.16	2,462,955,376.84
（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									318,416,254.53	-655,140,122.43	-336,723,867.90
1. 提取盈余公积									318,416,254.53	-318,416,254.53	
2. 对所有者（或股东）的分配										-336,723,867.90	-336,723,867.90
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											

2020 年年度报告

2. 本期使用											
(六) 其他									-148,205.85	-839,833.15	-988,039.00
四、本期期末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		1,071,053,035.58		1,217,774,832.05	4,136,564,325.28	10,791,134,375.12

法定代表人：王颖主管会计工作负责人：佟洁会计机构负责人：戚昕睿

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

1.1 注册地：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 28 号

1.2 组织形式：股份有限公司（中外合资、上市）

1.3 总部地址：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 27 号 18 号楼

1.4 公司设立情况

上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由上海金桥（集团）有限公司（原名为上海金桥出口加工区开发公司）和上海国际信托投资有限公司发起设立，于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会“沪建经（92）第 431 号”文批准采用公开募集方式在上海注册成立的股份有限公司。本公司成立时股本为 3 亿元，股票于 1993 年 3 月 26 日在上海证券交易所上市交易。1993 年 8 月 13 日，经上海市外国投资工作委员会发出的《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》，同意本公司发行人民币特种股票（B 股）1.1 亿股，股本由 3 亿元增加为 4.1 亿元。本公司的营业执照注册号为 913100001322093592。

经过历年数次配股和股票股利分配等，至 2020 年末本公司的总股本为 1,122,412,893.00 元，计 1,122,412,893 股。其中人民币普通股为 850,236,703 股，占总股份的 75.75%；境内上市的外资股为 272,176,190 股，占总股份的 24.25%。以上股份于 2020 年 12 月 31 日全部为无限售条件的流通股份。

本公司的母公司为上海金桥（集团）有限公司，最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.5.1 业务性质：房地产业。

1.5.2 营业范围：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外租房）；物业管理；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；仓储运输、服装、家电、办公用品、日用百货的批发；娱乐业、餐饮旅馆业（仅限分支机构）、出租车；转口贸易和各类咨询。【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】

1.5.3 主要经营活动：在上海从事房地产开发、经营、销售及出租。

1.6 本财务报告的批准报出日：2021 年 4 月 15 日。本公司的营业期限：1993 年 10 月 7 日至不约定期限。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司、上海金桥出口加工区房地产发展有限公司、上海新金桥广场实业有限公司、上海北郊未来产业园开发运营有限公司、上海由川企业管理有限公司、上海由鹏资产管理有限公司、上海由宏企业管理有限公司、上海盛讯投资有限公司。本年度合并范围未发生变化。子公司情况详见本财务报告九所述。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本公司自 2020 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2020 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。

2. 持续经营

适用 不适用

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

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

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

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

5.1 同一控制下的企业合并

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

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为

股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

5.2 非同一控制下的企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

5.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

6.1 合并范围

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

6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

6.3 决策者和代理人

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

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

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

6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

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

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

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

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

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

6.5 合并程序

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

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

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

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的

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

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

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

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

6.6 特殊交易会计处理

6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

9.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用当期平均汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用当期平均汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

√适用 □不适用

10.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
- 3) 该金融资产已转移，且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，本公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

10.2 金融资产的分类

根据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，将金融资产划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 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。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

- (1) 本公司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。
- (2) 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。

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（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其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：

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- (2) 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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项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（债务工具投资）之外的金融资产，本公司将其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，本公司可以将非交易性权益工具投资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（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

10.3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

- 1) 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，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 该指定一经做出，不得撤销。

10.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具处理：

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

10.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日，是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

10.6 金融工具的计量

1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

2) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和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。
- (2) 租赁应收款。
- (3) 贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终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的金融资产之外，本公司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，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，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，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，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。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，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。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

对于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（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（2）对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（3）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（4）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

（5）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，

本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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。

4) 应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，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状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款组合：

组合名称 确定组合依据

应收账款组合 1 账龄组合

应收账款组合 2 合并范围内关联方组合

5) 其他应收款减值

按照本财务报告五、10.7 2) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称 确定组合依据

其他应收款组合 1 账龄组合

其他应收款组合 2 合并范围内关联方组合

6) 合同资产减值

对于合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

10.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司将其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。
- 3) 是一项被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项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（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立；
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司；
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于本公司将金融负债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，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括本公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资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的，当该金融资产终止确认时，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。

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所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

10.9 报表列示

本公司将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“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，在“交易性金融负债”科目列示。

10.10 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

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

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

详见本财务报告五、10 金融工具

13. 应收款项融资

适用 不适用

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分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，相关具体会计处理方式见本财务报告五、10 金融工具，在报表中列示为应收款项融资：

- 1) 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；
- 2) 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

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

详见本财务报告五、10 金融工具

15. 存货

适用 不适用

15.1 存货的分类

本公司的存货分为开发产品、开发成本及低值易耗品等。开发产品包括达到预定可销售状态的土地开发产品、物业（房屋）开发产品；开发成本包括未达到预定可销售状态的土地开发成本、物业（房屋）开发成本、公共配套设施等。低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。

15.2 存货成本的核算方法

存货按照购建时的实际成本进行初始计量。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（1）土地开发成本的核算：开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直

接费用的，直接计入“土地开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地或建筑受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时结转相关计提的项目。

(2) 物业（房屋）开发成本的核算：物业（房屋）在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“房屋开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

(3) 公共配套设施费用的核算：商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。

(4) 为土地开发、房地产开发项目借入资金，符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用，按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定处理，详见本财务报告五、25。

(5) 按照国家有关规定提取的维修基金，计入相关的房产项目成本，并划入监管部门指定账户。

15.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

15.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司将拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品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作为合同资产列示。

(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

详见本财务报告五、10 金融工具

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

(1). 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

19. 其他债权投资

(1). 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

(1). 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

21.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

21.2 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本财务报告“五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

21.3 后续计量及损益确认方法

21.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

21.3.2 权益法后续计量

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

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其

他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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

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

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

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

21.3.4 处置部分股权的处理

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

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

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

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

21.3.6 处置长期股权投资的处理

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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、自行建造或开发完成后用于出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、年折旧（摊销）率列示如下：

类别	建筑物结构	预计使用寿命（年）	年折旧（摊销）率（%）
房屋及建筑物：			
高层办公楼	钢 混	40	2.5
商品住宅	钢 混	40	2.5
商品住宅	砖 木	20	5
商业用房	轻 钢	20	5
商业用房	钢 混	40	2.5
通用厂房	轻 钢	20	5
通用厂房	钢 混	20	5
土地使用权：			
工业用地			2
综合用地			2
住宅用地			1.43

当投资性房地产剩余使用年限低于预计使用寿命时按剩余使用年限进行折旧（摊销）。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认：

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

(2). 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	20-40	5	2.38-4.75
固定资产装修	年限平均法	5		20
机器设备	年限平均法	4-10	5	9.5-23.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	23.75

其他设备	年限平均法	5	5	19
------	-------	---	---	----

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(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。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。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。在建投资性房地产项目在建造完成前于在建工程下核算，达到预定可使用状态后结转为投资性房地产并自次月起开始计提折旧。

25. 借款费用

适用 不适用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态的房地产开发产品、投资性房地产和固定资产购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

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

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

本公司无形资产包括土地使用权及软件使用权。除本公司自行开发建设的土地、以出售为开发目的之房产项目有关的土地以及与投资性房地产项目有关的土地以外，本公司取得的土地使用权计入“无形资产”，无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限 33-70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。软件使用权按预计受益期限 10 年平均摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

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。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(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

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

2) 本公司未设定受益计划。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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：

- 1) 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。
- 2) 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。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

公司向职工提供的其他长期职工福利，采用设定提存计划条件，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

本公司未设定其他重大的长期职工福利。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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

1 收入确认原则

合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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：

- 1) 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。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，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控制权时，公司考虑下列迹象：

- 1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 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。
- 5) 客户已接受该商品。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2 收入计量原则

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。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。

本公司应付客户（或向客户购买本公司商品的第三方）对价的，将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》准则进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

本公司有权自主决定所交易商品的价格，即本公司在向客户转让商品及其他产品前能够控制该产品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，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认。

3 收入确认的具体方法

3.1 按时点确认的收入

3.1.1 转让土地使用权、销售物业（房产）的收入

以签订有关转让销售合同，完成合同内订明的开发建设工程，将有关的土地、房产移交给买方，经买方验收取得土地、房产控制权，本公司取得土地、房产的结算证明，已经收回销售款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入时，确认转让土地使用权、销售物业（房产）收入的实现。

3.1.2 出租土地使用权和物业（房产）收入

以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入本公司时按合同受益期确认营业收入。

3.1.3 酒店公寓服务收入

本公司提供酒店公寓服务的，在酒店公寓服务已经提供且收到价款或取得收取服务费的权利时确认收入。

(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

39.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1) 该成本与一份当期或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

39.2 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

40. 政府补助

√适用 □不适用

40.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

40.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业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；用于补偿企业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。

40.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

40.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

40.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

属于其他情况的，直接计入当期损益。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

(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

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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)
财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本公司自 2020 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2020 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。	财政部相关文件	详见本财务报告五、44.（3）首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

其他说明

新收入准则根据公司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。

本公司按照新收入准则相关规定，于准则施行日进行以下调整：

- 1、本公司将期末预收款项中符合条件的预收销售款确认为合同负债，对可比期间数据不做调整。
- 2、本公司将期末预收款项中符合条件的待转销项税确认为其他流动负债，对可比期间数据不做调整。

本公司因执行新收入准则对2020年1月1日合并及公司资产负债表各项目的影响请见本财务报告五、44.（3）首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

（2）. 重要会计估计变更

适用 不适用

（3）. 2020年起首次执行新收入准则、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	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,159,947,907.72	1,159,947,907.72	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	451,850,471.62	451,850,471.62	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	181,276,079.67	181,276,079.67	
应收款项融资			
预付款项	213,739.13	213,739.13	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	24,121,724.37	24,121,724.37	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,954,545,278.48	3,954,545,278.48	
合同资产	不适用		
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,087,615,693.64	2,087,615,693.64	
流动资产合计	7,859,570,894.63	7,859,570,894.63	
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	8,538,049.76	8,538,049.76	
其他权益工具投资	1,711,747,780.85	1,711,747,780.85	
其他非流动金融资产	160,000,000.00	160,000,000.00	
投资性房地产	8,038,582,751.65	8,038,582,751.65	

固定资产	911,630,745.22	911,630,745.22	
在建工程	4,396,797,651.69	4,396,797,651.69	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	256,664,275.70	256,664,275.70	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	17,609,804.91	17,609,804.91	
递延所得税资产	1,243,828,384.85	1,243,828,384.85	
其他非流动资产			
非流动资产合计	16,745,399,444.63	16,745,399,444.63	
资产总计	24,604,970,339.26	24,604,970,339.26	
流动负债：			
短期借款	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	12,590,923.53	12,590,923.53	
应付账款	357,420,338.48	357,420,338.48	
预收款项	1,742,246,751.49	286,153,718.00	-1,456,093,033.49
合同负债	不适用	1,455,741,653.73	1,455,741,653.73
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	37,718,175.03	37,718,175.03	
应交税费	2,450,652,122.48	2,450,652,122.48	
其他应付款	765,357,791.11	765,357,791.11	
其中：应付利息	17,530,749.65	17,530,749.65	
应付股利			
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	138,900,000.00	138,900,000.00	
其他流动负债	500,000,000.00	500,351,379.76	351,379.76
流动负债合计	7,024,886,102.12	7,024,886,102.12	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,402,650,000.00	4,402,650,000.00	
应付债券	1,689,299,000.00	1,689,299,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	189,626,711.84	189,626,711.84	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	345,311,134.13	345,311,134.13	

递延所得税负债	799,123,056.13	799,123,056.13	
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,426,009,902.10	7,426,009,902.10	
负债合计	14,450,896,004.22	14,450,896,004.22	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,708,961,241.26	1,708,961,241.26	
减：库存股			
其他综合收益	1,065,721,289.66	1,065,721,289.66	
专项储备			
盈余公积	1,224,494,726.82	1,224,494,726.82	
一般风险准备			
未分配利润	4,803,876,437.20	4,803,876,437.20	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,925,466,587.94	9,925,466,587.94	
少数股东权益	228,607,747.10	228,607,747.10	
所有者权益（或股东权益）合计	10,154,074,335.04	10,154,074,335.04	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,604,970,339.26	24,604,970,339.26	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告五、44.（1）重要会计政策变更。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	514,646,959.61	514,646,959.61	
交易性金融资产	300,505,772.99	300,505,772.99	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,498,999,654.48	3,498,999,654.48	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,093,688,422.11	1,093,688,422.11	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	149,843,195.36	149,843,195.36	
合同资产	不适用		
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	28,618,158.15	28,618,158.15	
流动资产合计	5,586,302,162.70	5,586,302,162.70	
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	3,397,108,783.29	3,397,108,783.29	
其他权益工具投资	1,711,747,780.85	1,711,747,780.85	
其他非流动金融资产	160,000,000.00	160,000,000.00	
投资性房地产	4,833,845,339.77	4,833,845,339.77	
固定资产	9,844,392.30	9,844,392.30	
在建工程	3,046,118,299.86	3,046,118,299.86	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,107,729.45	2,107,729.45	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	153,652,541.41	153,652,541.41	
其他非流动资产			
非流动资产合计	13,314,424,866.93	13,314,424,866.93	
资产总计	18,900,727,029.63	18,900,727,029.63	
流动负债：			
短期借款	820,000,000.00	820,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,602,231.48	1,602,231.48	
应付账款	96,555,651.66	96,555,651.66	
预收款项	62,792,357.31	62,792,357.31	
合同负债	不适用		
应付职工薪酬	10,660,050.00	10,660,050.00	
应交税费	1,768,392,360.97	1,768,392,360.97	
其他应付款	210,302,606.69	210,302,606.69	
其中：应付利息	14,221,455.00	14,221,455.00	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	58,500,000.00	58,500,000.00	
其他流动负债	500,000,000.00	500,000,000.00	
流动负债合计	3,528,805,258.11	3,528,805,258.11	
非流动负债：			
长期借款	2,216,500,000.00	2,216,500,000.00	
应付债券	1,689,299,000.00	1,689,299,000.00	
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			
递延收益	316,023,247.13	316,023,247.13	
递延所得税负债	358,965,149.27	358,965,149.27	
其他非流动负债			

非流动负债合计	4,580,787,396.40	4,580,787,396.40	
负债合计	8,109,592,654.51	8,109,592,654.51	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,243,329,289.21	3,243,329,289.21	
减：库存股			
其他综合收益	1,071,053,035.58	1,071,053,035.58	
专项储备			
盈余公积	1,217,774,832.05	1,217,774,832.05	
未分配利润	4,136,564,325.28	4,136,564,325.28	
所有者权益（或股东权益）合计	10,791,134,375.12	10,791,134,375.12	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,900,727,029.63	18,900,727,029.63	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告五、44.（1）重要会计政策变更。

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、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

与原收入准则规定相比，执行新收入准则对当期财务报表相关项目的影响

资产负债表科目	2020 年 12 月 31 日	
	合 并	公 司
预收款项	-4,917,064,422.43	
合同负债	4,512,808,804.21	
其他流动负债	404,255,618.22	

重大会计判断和估计

本公司在运用上述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

于资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1) 土地和房屋开发成本

本公司确认土地开发成本和房屋开发成本时，由于存在跨期建设的情况，需要根据项目实际进度确认开发成本。本公司按照资产负债表日的项目状况和市场情况对项目进度进行估计时，这需要管理层运用大量的判断。当开发项目的实际进度和估计进度不一致时，其差额将影响当期资产账面余额与当期损益。

2) 投资性房地产的使用寿命

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础，并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本公司将作为会计估计变更处理。

3) 土地增值税

本公司存在土地增值税应税行为尚未与税务部门进行土地增值税清算的情况，管理层需对土地增值税的计提作出重大估计。本公司所确认的土地增值税是基于管理层的最佳估计，最终土地增值税的清算结果可能与记录的金额不同，而该差异也将影响相关期间计提的所得税。

4) 递延所得税资产的确认

于本期末及期初，本公司已确认递延所得税资产分别为 1,385,968,228.19 元及 1,243,828,384.85 元。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期，则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外，如本财务报告七、30、(4) 所示，于本期末及期初，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，部分子公司的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

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%
增值税	销售（出租）房地产项目采用简易计税方法计税的应纳税额，以取得的全部价款和价外费用为销售额乘以征收率计算。	5%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应纳增值税	1%、7%
企业所得税	应税所得额	20%、25%
土地增值税 ^{注1}	销售在建房地产项目，于收到预收房款时，按照预收房款的 2% 和 3.5% 预交土地增值税。房地产项目开发完成，确认房地产项目	按增值额对应各级税率

	销售收入的当期，将预计土地增值额按适用税率计算的应纳税额与已预交土地增值额的差额计作应交土地增值税	
城镇土地使用税	应税土地面积	每平方米 1.5 元-10 元/年
房产税	依照房产余值	1.2%

注 1：根据国家税务总局国税发【2010】53 号“关于加强土地增值税征管工作的通知”和上海市地方税务局公告【2010】1 号“关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法”，自 2010 年 10 月 1 日起按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环内、外环外划分）上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%。本公司按主管税务机关通知要求，按 2%及 3.5%预征率预交土地增值税。

企业所得税：根据国家财政部以及税务总局于 2019 年 1 月 17 日颁布的财税【2019】13 号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司上海由宏企业管理有限公司符合相关条件，可享受小型微利企业所得税税收优惠政策，按上述政策计提缴纳企业所得税。

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

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	33,470.57	35,244.29
银行存款	1,885,118,952.87	1,049,786,361.36
其他货币资金	191,904,606.34	110,126,302.07
合计	2,077,057,029.78	1,159,947,907.72
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

货币资金期末余额比期初余额增加 917,109,122.06 元，增加比例为 79.06%，主要系经营活动和筹资活动产生的现金净流入大于投资活动产生的现金净流出所致，详见现金流量表所示。

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	3,236,290,863.20	451,850,471.62
其中：		
债务工具投资	3,235,975,104.88	451,840,863.01
权益工具投资	315,758.32	9,608.61
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	3,236,290,863.20	451,850,471.62

其他说明：

适用 不适用

交易性金融资产期末余额比期初余额增加 2,784,440,391.58 元，增加比例为 616.23%，主要系购买的结构性存款增加所致。

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

(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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

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

(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	83,602,925.84
1 年以内小计	83,602,925.84
1 至 2 年	3,347,516.70
2 至 3 年	1,006,122.21
3 年以上	149,925,591.78
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	9,320,427.76
合计	247,202,584.29

(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	9,288,101.76	3.76	9,288,101.76	100.00		9,288,101.76	3.74	9,288,101.76	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	9,288,101.76	3.76	9,288,101.76	100.00		9,288,101.76	3.74	9,288,101.76	100.00	
按组合计提坏账准备	237,914,482.53	96.24	87,363,076.67	36.72	150,551,405.86	238,970,165.23	96.26	57,694,085.56	24.14	181,276,079.67
其中：										
组合 1：账龄组合	237,914,482.53	96.24	87,363,076.67	36.72	150,551,405.86	238,970,165.23	96.26	57,694,085.56	24.14	181,276,079.67
合计	247,202,584.29	/	96,651,178.43	/	150,551,405.86	248,258,266.99	/	66,982,187.32	/	181,276,079.67

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
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限	6,008,065.36	6,008,065.36	100.00	预计无法收回

公司				
上海索朗太阳能科 技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	100.00	预计无法收回
合计	9,288,101.76	9,288,101.76	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：组合 1：账龄组合

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	83,602,925.84	2,508,087.77	3.00
1 至 2 年	3,347,516.70	502,127.51	15.00
2 至 3 年	1,006,122.21	362,204.00	36.00
3 至 5 年	149,925,591.78	83,958,331.39	56.00
5 年以上	32,326.00	32,326.00	100.00
合计	237,914,482.53	87,363,076.67	36.72

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

按组合计提坏账的确认标准及说明：详见本财务报告五、10.7。

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	
按单项计 提坏账准 备	9,288,101.76					9,288,101.76
按组合计 提坏账准 备						
其中：						
组合 1：账 龄组合	57,694,085.56	29,668,991.11				87,363,076.67
合计	66,982,187.32	29,668,991.11				96,651,178.43

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

本期末应收账款前五名余额合计为 166,199,248.42 元，占期末应收账款总额的 67.23%。相应计提坏账准备 88,910,014.13 元。

(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

本报告期末应收账款中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或关联方的款项。

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	1,026,725.25	100.00	213,739.13	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,026,725.25	100.00	213,739.13	100.00

(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

本期末预付款项前五名余额合计为 1,000,107.65 元，占期末预付款项总额的 97.41%。

其他说明

√适用 □不适用

本报告期末预付款项中无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或关联方的款项。

预付款项期末余额比期初余额增加 812,986.12 元，增加比例为 380.36%，主要系预付的软件采购款增加所致。

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		
应收股利		
其他应收款	19,071,423.29	24,121,724.37
合计	19,071,423.29	24,121,724.37

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	16,997,831.99
1 年以内小计	16,997,831.99
1 至 2 年	1,255,707.44
2 至 3 年	1,411,422.37
3 年以上	1,392,874.15
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	21,057,835.95

(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
应收代垫款	21,057,835.95	27,763,088.20
合计	21,057,835.95	27,763,088.20

(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)	
2020年1月1日余额	3,641,363.83			3,641,363.83
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	-1,654,951.17			-1,654,951.17
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,986,412.66			1,986,412.66

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

详见本财务报告五、10.7。

(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	
按单项计提坏账准						
按组合计提坏账准备						
其中:						
组合 1: 账龄组合	3,641,363.83		-1,654,951.17			1,986,412.66
合计	3,641,363.83		-1,654,951.17			1,986,412.66

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
上海建工四建集团有限公司	代垫款	5,166,737.75	1 年以内	24.54	155,002.13
点视投资(上海)有限公司	代垫款	220,619.65	1 年以内	5.01	6,618.59
	代垫款	835,213.31	1—2 年		125,282.00
上海上房物业服务股份有限公司	代垫款	800,000.00	2—3 年	4.75	288,000.00
	代垫款	200,000.00	3—5 年		112,000.00
上海建工七建集团有限公司	代垫款	882,263.36	1 年以内	4.19	26,467.90
上海市浦东新区民政局	代垫款	766,607.10	1 年以内	3.64	22,998.21
合计	/	8,871,441.17	/	42.13	736,368.83

(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、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本报告期末其他应收款中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，应收其他关联方款项详见本财务报告十二、6、（1）所示。

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						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	1,734,695,912.93		1,734,695,912.93	3,230,154,244.53		3,230,154,244.53
开发产品	3,610,541,550.70		3,610,541,550.70	724,391,033.95		724,391,033.95
合计	5,345,237,463.63		5,345,237,463.63	3,954,545,278.48		3,954,545,278.48

1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
S11 碧云尊邸	2017 年 1 月	2021 年 3 月	约 24 亿	1,520,820,376.54	1,170,044,668.85
T5-10 地块福达控股在建项目 ^注	2016 年 8 月		约 3 亿	122,274,965.81	108,517,566.09
29-04 地块中移动上海研究院	2019 年 12 月	2023 年 12 月	6.5 亿	35,022,503.95	31,015,544.55
9# 地块在建项目	2007 年 6 月	未完工	约 500 万	5,053,650.40	5,053,650.40
区内滚动开发土地				51,524,416.23	69,681,813.42
北郊未来产业园	2016 年 12 月	2020 年 12 月			1,493,914,999.43
G1 地块上海国际财富中心在建项目	2017 年 10 月	2020 年 3 月			351,926,001.79
合计				1,734,695,912.93	3,230,154,244.53

注：“T5-10 地块福达控股在建项目”资产受限情况详见本财务报告十五、4、1) 项下所述。

2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
碧云壹零	2018 年 11 月	546,894,713.70		455,776,438.47	91,118,275.23
金桥地块	不适用	176,870,189.18	69,852.43		176,940,041.61
金桥及金杨街坊	1997 年至 1998 年	626,131.07			626,131.07
北郊未来产业园	2020 年 12 月		2,412,867,841.82	34,457,894.57	2,378,409,947.25
T34 号地块由度工坊二期			18,732,266.35		18,732,266.35
OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块	2020 年 12 月		944,714,889.19		944,714,889.19
G1 地块上海国际财富中心在建项目	2020 年 3 月		613,665,041.79	613,665,041.79	
合计		724,391,033.95	3,990,049,891.58	1,103,899,374.83	3,610,541,550.70

注：开发产品本期减少中包括：(1) “碧云壹零”项目转入投资性房地产 32,552,061.88 元；(2) “北郊未来产业园”项目转入投资性房地产 11,342,654.28 元，转入固定资产 23,115,240.29 元。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(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

项 目	期初余额	本期增加	本期转入开发产品	本年销售转出	期末余额
开发成本	105,431,355.61	108,529,536.44	103,073,189.46		110,887,702.59

(4). 合同履约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

1) 截至 2020 年 12 月 31 日，开发产品中金额为 944,714,889.19 元的“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目已作为本财务报告七、45、2) 和七、45、3) 所述银行借款之抵押物。

2) 截至 2020 年 12 月 31 日，开发产品中金额为 2,378,409,947.25 元的“北郊未来产业园”项目已作为本财务报告七、45、5) 所述银行借款之抵押物。

3) 存货期末余额比期初余额增加 1,390,692,185.15 元，增加比例为 35.17%，主要系“北郊未来产业园”项目工程支出增加及“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目竣工后可售部分自在建工程转入共同影响所致。

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

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

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□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		
应收退货成本		
内部交易形成的土地增值税	1,758,612,571.38	1,758,612,571.38
预缴税金	190,669,616.24	5,050,000.00
待抵扣进项税	436,833,699.20	323,953,122.26
合计	2,386,115,886.82	2,087,615,693.64

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

本期减值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

其他说明

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

本期减值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

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

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**(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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海新金桥物业经营管理有限公司	8,538,049.76			6,437,693.28			5,601,961.52			9,373,781.52	

上海盛盎投资管理 有限公司		4,500,000.00		-431,130.57					4,068,869.43	
上海新金桥物 业管理有限公司 ¹⁾										
上海博瑞吉信 息科技有限公司 ²⁾										
小计	8,538,049.76	4,500,000.00		6,006,562.71			5,601,961.52		13,442,650.95	
合计	8,538,049.76	4,500,000.00		6,006,562.71			5,601,961.52		13,442,650.95	

其他说明

注 1: 上海新金桥物业管理有限公司本期实现的净利润分享额为 5,905.16 元 (2019 年 4,316.55 元), 截至 2020 年 12 月 31 日, 上海新金桥物业管理有限公司未确认的超额亏损份额为 1,131,337.55 元 (2019 年 12 月 31 日 1,137,242.71 元)。

注 2: 上海博瑞吉信息科技有限公司本期实现的净利润分享额为-1,987,449.19 元 (2019 年 -1,116,300.22 元), 截至 2020 年 12 月 31 日, 上海博瑞吉信息科技有限公司未确认的超额亏损份额为 2,788,125.79 元 (2019 年 12 月 31 日 800,676.60 元)。

长期股权投资期末余额比期初余额增加 4,904,601.19 元, 增加比例为 57.44%, 主要系出资参与设立上海盛盎投资管理有限公司所致。

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
东方证券股份有限公司	1,548,424,061.52	1,491,996,513.36
国泰君安证券股份有限公司	84,581,198.20	168,720,140.60
交通银行股份有限公司	33,787,277.44	42,460,350.89
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	3,310,840.00	3,310,840.00
国泰君安投资管理股份有限公司	5,259,936.00	5,259,936.00
上海华德美居超市有限公司		
上海东申企业(集团)有限公司		
合计	1,675,363,313.16	1,711,747,780.85

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
东方证券股份有限公司	20,559,809.70	1,300,929,779.93		36,051,309.17	初始确认时指定	部分出售
国泰君安证券股份有限公司	1,881,726.60	80,846,821.31		55,779,903.37	初始确认时指定	部分出售
交通银行股份有限公司	2,375,667.95	23,500,474.94			初始确认时指定	不适用
上海华德美居建材装饰仓储有限公司					初始确认时指定	不适用
国泰君安投资管理股份有限公司					初始确认时指定	不适用
上海华德美居超市有限	3,311,002.00				初始确认时指定	不适用

公司 ^注						
上海东申企业(集团)有限公司			7,500,000.00		初始确认时指定	不适用
合计	28,128,206.25	1,405,277,076.18	7,500,000.00	91,831,212.54		

注：上海华德美居超市有限公司系中外合作企业，根据投资合同，为约定分配情况。上海华德美居超市有限公司自正式开业之日起，将给予本公司相应的投资回报以先行收回公司的投资成本。截止 2009 年年末，投资成本已全部收回，以后年度的投资回报全部确认为投资收益。

其他说明：

√适用 □不适用

上述本公司持有的东方证券股份有限公司（“东方证券”）、国泰君安证券股份有限公司（“国泰君安”）和交通银行股份有限公司（“交通银行”）的股票，期末公允价值按照上海证券交易所 2020 年度最后一个交易日收盘价确定。

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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资	325,554,348.92	160,000,000.00
合计	325,554,348.92	160,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

其他非流动金融资产系公司作为有限合伙人出资参与设立的上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）。

其他非流动金融资产期末余额比期初余额增加 165,554,348.92 元，增加比例为 103.47%，主要系本期公司继续对上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）实缴出资额所致。

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	11,674,874,142.29	290,916,336.86		11,965,790,479.15
2. 本期增加金额	2,450,311,516.18			2,450,311,516.18
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,438,511,516.18			2,438,511,516.18
(3) 企业合并增加				
(4) 其他增加	11,800,000.00			11,800,000.00
3. 本期减少金额	41,376,630.47			41,376,630.47

(1) 处置				
(2) 其他转出	41,376,630.47			41,376,630.47
4. 期末余额	14,083,809,028.00	290,916,336.86		14,374,725,364.86
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,848,984,324.22	78,223,403.28		3,927,207,727.50
2. 本期增加金额	324,416,432.17	5,284,945.05		329,701,377.22
(1) 计提或摊销	324,416,432.17	5,284,945.05		329,701,377.22
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,173,400,756.39	83,508,348.33		4,256,909,104.72
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				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	9,910,408,271.61	207,407,988.53		10,117,816,260.14
2. 期初账面价值	7,825,889,818.07	212,692,933.58		8,038,582,751.65

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

于2020年12月31日，净值为2,217,937,485.68元的投资性房地产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证(2019年12月31日上述资产的净值为2,249,469,131.42元)。

其他说明

适用 不适用

1) 截至2020年12月31日，投资性房地产“金闽园”项目中净值为1,012,141,250.04元的房屋产权已作为本财务报告七、45、1)所述银行借款之抵押物。

2) 截至2020年12月31日，投资性房地产“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目中净值为1,113,960,975.83元的房屋产权及土地使用权已作为本财务报告七、45、2)和七、45、3)所述银行借款之抵押物。

3) 截至 2020 年 12 月 31 日, 投资性房地产“北郊未来产业园”项目中净值为 11,342,654.28 元的房屋产权已作为本财务报告七、45、5) 所述银行借款之抵押物。

4) 截至 2020 年 12 月 31 日, 投资性房地产“T32-09 厂房”项目中净值为 114,515,909.18 元的房屋产权已经作为本财务报告七、45、4) 所述银行借款之抵押物。

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	1,119,903,348.64	911,630,745.22
固定资产清理		
合计	1,119,903,348.64	911,630,745.22

其他说明:

□适用 √不适用

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	运输工具	固定资产装修	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:							
1. 期初余额	1,117,155,299.08	5,118,438.36	4,109,235.93	134,940,953.65	59,393,420.53	44,960,767.50	1,365,678,115.05
2. 本期增加金额	268,736,634.71	3,185.84			7,408,951.90	64,081.19	276,212,853.64
(1) 购置		3,185.84			7,408,951.90	64,081.19	7,476,218.93
(2) 在建工程转入	245,621,394.42						245,621,394.42
(3) 企业合并增加							
(4) 存货转入	23,115,240.29						23,115,240.29
3. 本期减少金额					32,067.62	10,573.51	42,641.13
(1) 处置或报废					32,067.62	10,573.51	42,641.13
4. 期末余额	1,385,891,933.79	5,121,624.20	4,109,235.93	134,940,953.65	66,770,304.81	45,014,275.18	1,641,848,327.56
二、累计折旧							
1. 期初余额	242,005,916.59	4,845,418.51	3,133,303.10	118,988,190.73	48,498,970.08	36,575,570.82	454,047,369.83
2. 本期增加金额	54,221,843.23	17,664.10	374,189.11	3,988,190.76	4,764,550.85	4,569,279.37	67,935,717.42
(1) 计提	54,221,843.23	17,664.10	374,189.11	3,988,190.76	4,764,550.85	4,569,279.37	67,935,717.42
3. 本期减少金额					30,464.24	7,644.09	38,108.33
(1) 处置或报废					30,464.24	7,644.09	38,108.33
4. 期末余额	296,227,759.82	4,863,082.61	3,507,492.21	122,976,381.49	53,233,056.69	41,137,206.10	521,944,978.92
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 或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面 价值	1,089,664,173.97	258,541.59	601,743.72	11,964,572.16	13,537,248.12	3,877,069.08	1,119,903,348.64
2. 期初账面 价值	875,149,382.49	273,019.85	975,932.83	15,952,762.92	10,894,450.45	8,385,196.68	911,630,745.22

(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

于2020年12月31日，净值为971,785,122.00元的固定资产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证（2019年12月31日上述资产的净值为776,664,908.92元）。

其他说明：

 适用 不适用

1) 截至2020年12月31日，固定资产“北郊未来产业园”项目中净值为23,115,240.29元的房屋产权已作为本财务报告七、45、5)所述银行借款之抵押物。

2) 本公司认为：上述期末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,877,449,947.75	4,396,797,651.69
工程物资		
合计	1,877,449,947.75	4,396,797,651.69

其他说明：

□适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金闽园(装修改造工程)	1,163,704,669.39		1,163,704,669.39	1,315,641,283.25		1,315,641,283.25
T4-02 通用厂房	405,588,505.57		405,588,505.57	191,553,086.38		191,553,086.38
T31-02 地块由度工坊三期	159,425,802.39		159,425,802.39	133,333,127.14		133,333,127.14
T17B-06 新建商办楼(第五中心)	138,682,602.31		138,682,602.31	14,820,914.68		14,820,914.68
S7 地块碧云E·商业中心	3,150,415.82		3,150,415.82	2,640,981.86		2,640,981.86
OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块				1,692,139,540.59		1,692,139,540.59
T34 号地块由度工坊二期				15,807,235.51		15,807,235.51
T4-3 上海金桥啦啦宝都(日·三井)商业办公				731,394,494.84		731,394,494.84
碧云公馆老年公寓				293,667,721.56		293,667,721.56
其他	6,897,952.27		6,897,952.27	5,799,265.88		5,799,265.88
合计	1,877,449,947.75		1,877,449,947.75	4,396,797,651.69		4,396,797,651.69

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
金闽园(装修改造工程)		1,315,641,283.25	74,166,064.19		226,102,678.05	1,163,704,669.39		改造安装	524,379,319.92	39,751,316.06	4.36	自有资金/借款
T4-02 通用厂房	183,200 万	191,553,086.38	214,035,419.19			405,588,505.57	22.14	施工中				自有资金
T31-02 地块由度工坊三期	28,100 万	133,333,127.14	26,092,675.25			159,425,802.39	56.74	施工中				自有资金
T17B-06 新建商办楼	259,900 万	14,820,914.68	123,861,687.63			138,682,602.31	5.34	施工中				自有资金

S7地块碧云E·商业中心		2,640,981.86	509,433.96			3,150,415.82		前期阶段					自有资金
OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块		1,692,139,540.59	366,536,324.43			2,058,675,865.02		已完工	279,778,310.48	67,665,501.38	4.15		自有资金/借款
T34号地块由度工坊二期		15,807,235.51	2,925,030.84			18,732,266.35		已完工					自有资金
T4-3上海金桥啦啦宝都(日·三井)商业办公		731,394,494.84	269,310,236.71			1,000,704.731.55		已完工	27,349,782.47	14,617,068.23	4.25		自有资金/借款
碧云公馆老年公寓		293,667,721.56	37,790,770.58	245,621,394.42		85,837,097.72		已完工	97,323,062.71	5,887,397.67	4.41		自有资金/借款
其他		5,799,265.88	7,257,563.49			6,158,877.10	6,897,952.27						自有资金
合计	471,200万	4,396,797,651.69	1,122,485,206.27	245,621,394.42		3,396,211,515.79	1,877,449,947.75	/	/	928,830,475.58	127,921,283.34	/	/

本年度完工转出的重大项目包括：（1）在建工程“金闽园（装修改造工程）”项目部分完工，转入投资性房地产；（2）在建工程“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目完工，分别转入存货 944,714,889.19 元及投资性房地产 1,113,960,975.83 元；（3）在建工程“T34号地块由度工坊二期”项目完工，转入存货；（4）在建工程“T4-3上海金桥啦啦宝都（日·三井）商业办公”项目完工，转入投资性房地产；（5）在建工程“碧云公馆老年公寓”项目完工，分别转入投资性房地产 53,848,414.59 元、固定资产 245,621,394.42 元及无形资产 31,988,683.13 元；（6）其他项目系装修改造工程完工转入长期待摊费用。

(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

1)截至2020年12月31日,在建工程“金闽园(装修改造工程)”项目中,金额为1,163,704,669.39元的房屋产权已经作为本财务报告七、45、1)所述银行借款之抵押物。(2019年12月31日金额为1,315,641,283.25元)

2)在建工程期末余额比期初余额减少2,519,347,703.94元,减少比例为57.30%,主要系“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目及“T4-3上海金桥啦啦宝都(日·三井)商业办公”项目本期完工转出所致。

工程物资

(1). 工程物资情况

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

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	软件使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	316,254,125.49			9,011,009.50	325,265,134.99
2. 本期增加 金额	31,988,683.13			41,576.23	32,030,259.36
(1) 购置				41,576.23	41,576.23
(2) 内部研 发					
(3) 企业合 并增加					
(4) 在建 工程转入	31,988,683.13				31,988,683.13
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	348,242,808.62			9,052,585.73	357,295,394.35
二、累计摊销					
1. 期初余额	62,679,237.24			5,921,622.05	68,600,859.29
2. 本期增加 金额	7,122,110.41			934,705.69	8,056,816.10
(1) 计提	7,122,110.41			934,705.69	8,056,816.10

3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	69,801,347.65			6,856,327.74	76,657,675.39
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	278,441,460.97			2,196,257.99	280,637,718.96
2. 期初账面 价值	253,574,888.25			3,089,387.45	256,664,275.70

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

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(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
装修费	17,609,804.91	6,546,280.22	5,521,643.27		18,634,441.86
合计	17,609,804.91	6,546,280.22	5,521,643.27		18,634,441.86

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				
内部交易未实现利润	3,894,498,514.59	973,624,628.63	3,910,878,204.89	977,719,551.22
可抵扣亏损				
预提未缴纳的土地增值税	625,713,135.33	153,373,728.25	592,353,679.16	145,033,864.21
房地产特殊涉税事项-视同销售	590,311,936.13	147,577,984.03	25,471,069.52	6,367,767.38
递延收益	322,561,524.39	80,640,381.10	343,302,426.13	85,825,606.53
应收款项坏账准备	98,550,606.15	24,637,651.54	70,593,722.49	17,648,430.64
存货预计成本差异	16,859,817.12	4,214,954.26	17,530,957.70	4,382,739.40
其他权益工具投资公允价值变动	7,500,000.00	1,875,000.00	7,500,000.00	1,875,000.00
职工住房基金	95,601.50	23,900.38	95,601.50	23,900.38
未弥补税务亏损			19,161,469.22	4,790,367.31
其他预提费用			644,631.13	161,157.78
合计	5,556,091,135.21	1,385,968,228.19	4,987,531,761.74	1,243,828,384.85

(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	1,405,277,076.18	351,319,269.05	1,428,070,714.15	357,017,678.54
内部交易形成的土地增值税	1,758,612,571.38	439,653,142.85	1,758,612,571.38	439,653,142.85
固定资产税会差异	11,496,053.43	2,874,013.36	7,965,139.23	1,991,284.82
交易性金融资产公允价值变动	6,167,065.88	1,541,766.47	1,843,799.70	460,949.92
其他非流动金融资产公允价值变动	5,554,348.92	1,388,587.23		
合计	3,187,107,115.79	796,776,778.96	3,196,492,224.46	799,123,056.13

(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	1,280,310.71	300,430.76
可抵扣亏损	86,265,562.70	34,013,960.37
视同销售形成的可抵扣暂时性时间差异	76,260,017.04	76,260,017.04
合计	163,805,890.45	110,574,408.17

(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	2,563,212.32	2,351,769.33	
2022 年	11,101,513.52	9,855,469.58	
2023 年	16,665,226.67	7,681,310.27	
2024 年	22,845,477.08	14,125,411.19	
2025 年	33,090,133.11		
合计	86,265,562.70	34,013,960.37	/

税前可弥补亏损额以主管税务机关认定数为准。

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

□适用 √不适用

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

√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		
保证借款	460,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	1,935,000,000.00	820,000,000.00
借款利息	2,230,416.67	
合计	2,397,230,416.67	1,020,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

上述期末保证借款系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入，由本公司提供保证。

短期借款期末余额比期初余额增加 1,377,230,416.67 元，增加比例为 135.02%，主要系本期向银行借款增加所致。

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		12,590,923.53
合计		12,590,923.53

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付票据期末余额比期初余额减少 12,590,923.53，减少比例为 100%，主要系本期银行承兑汇票均已到期兑付所致。

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
应付工程及项目款	1,348,622,803.66	357,420,338.48
合计	1,348,622,803.66	357,420,338.48

(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
浙江中成建工集团有限公司	30,977,267.80	尚未完成结算
上海誉童建设集团有限公司	18,754,335.71	尚未完成结算
上海建工七建集团有限公司	13,850,113.76	尚未完成结算
合计	63,581,717.27	/

其他说明

√适用 □不适用

本报告期末应付账款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，应付其他关联方款项详见本财务报告十二、6、（2）所示。

应付账款期末余额比期初余额增加 991,202,465.18 元，增加比例为 277.32%，主要系本期部分开发项目竣工致使暂估的应付工程款增加所致。

37、预收款项**(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金款	175,425,487.61	286,153,718.00
合计	175,425,487.61	286,153,718.00

(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

本期期初余额与 2019 年 12 月 31 日余额差异系因执行新收入准则，相关差异说明请见本财务报告五、44.（3）。

报告期末预收款项中无预收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，预收其他关联方款项详见本财务报告十二、6、（2）所示。

预收款项期末余额比期初余额减少 110,728,230.39 元，减少比例为 38.70%，主要系将向上海井桥商业管理有限公司收取的“T4-3 上海金桥啦啦宝都（日·三井）商业办公”项目租金转为租赁保证金所致。

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
房产销售款	4,505,653,326.22	172,584,218.82
酒店房费	7,155,477.99	5,856,329.41
在建工程转让款		1,277,301,105.50
合计	4,512,808,804.21	1,455,741,653.73

(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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
房产销售款	4,333,069,107.40	项目预售回笼资金
在建工程转让款	-1,277,301,105.50	结转收入
合计	3,055,768,001.90	/

其他说明：

√适用 □不适用

房产销售预收款具体如下：

项目	期末余额	期初余额	预计交付时间	预售比例
S11 碧云尊邸	4,474,827,925.34		2021.8	50%
碧云壹零项目	30,825,400.88	172,584,218.82	现房销售	不适用
合计	4,505,653,326.22	172,584,218.82		

本期期初余额与 2019 年 12 月 31 日余额差异系因执行新收入准则，相关差异说明请见本财务报告五、44.（3）。

合同负债期末余额比期初余额增加 3,057,067,150.48 元，增加比例为 210.00%，主要系“S11 碧云尊邸”项目本年开始预售回笼资金增加与 G1 地块上海国际财富中心项目款项结转收入相抵所致。

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	37,338,175.03	63,354,726.37	65,503,391.58	35,189,509.82
二、离职后福利-设定提存计划	380,000.00	6,083,827.15	6,263,827.15	200,000.00
三、辞退福利		75,565.13	75,565.13	
四、一年内到期的其他福				

利				
合计	37,718,175.03	69,514,118.65	71,842,783.86	35,389,509.82

(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	12,510,986.00	46,272,791.00	46,594,683.00	12,189,094.00
二、职工福利费	24,563,200.79	3,965,312.76	5,744,265.16	22,784,248.39
三、社会保险费		4,181,828.03	4,181,828.03	
其中：医疗保险费		3,619,393.28	3,619,393.28	
工伤保险费		16,873.10	16,873.10	
生育保险费		256,119.81	256,119.81	
残疾人保障金		289,441.84	289,441.84	
四、住房公积金		7,772,864.00	7,772,864.00	
五、工会经费和职工教育经费	263,988.24	1,149,834.58	1,197,655.39	216,167.43
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		12,096.00	12,096.00	
合计	37,338,175.03	63,354,726.37	65,503,391.58	35,189,509.82

(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		3,555,200.12	3,555,200.12	
2、失业保险费		175,703.03	175,703.03	
3、企业年金缴费				
4、补充养老保险	380,000.00	2,352,924.00	2,532,924.00	200,000.00
合计	380,000.00	6,083,827.15	6,263,827.15	200,000.00

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	618,272.46	37,618,184.71
消费税		
营业税		

企业所得税	383,813,268.15	831,000,833.01
个人所得税	2,078,842.60	1,661,009.62
城市维护建设税	555,520.12	1,095,967.51
土地增值税	668,145,383.30	1,574,235,927.13
土地使用税	2,797,641.36	
教育费附加	2,504,615.48	5,040,200.50
房产税	1,416,675.20	
合计	1,061,930,218.67	2,450,652,122.48

其他说明：

应交税费期末余额比期初余额减少 1,388,721,903.81 元，减少比例为 56.67%，主要系缴纳“S11 碧云尊邸”项目土地增值税与本公司单体随利润总额减少而缴纳的企业所得税减少共同影响所致。

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		17,530,749.65
应付股利		
其他应付款	1,045,348,784.09	747,827,041.46
合计	1,045,348,784.09	765,357,791.11

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 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
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		10,471,910.55
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
银行借款利息		7,058,839.10
合计		17,530,749.65

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**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

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
保证金、押金	388,396,164.69	283,680,533.20
专项工程款	330,214,729.75	155,312,109.32
暂收款	118,738,077.11	123,822,492.35
应付土地拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
购房意向金	41,054,906.93	
应付养吸劳人员费用	22,000,000.00	34,613,288.62
代收代付款	15,556,551.90	17,133,325.06
房屋维修基金	7,560,489.56	13,626,861.89
关联方往来款	6,302,185.03	6,605,260.27
其他	35,404,500.12	32,911,991.75
合计	1,045,348,784.09	747,827,041.46

(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
福达控股集团有限公司	258,720,381.82	尚未完成结算
陆行老镇拆迁补偿款	80,121,179.00	尚未完成结算
合计	338,841,560.82	/

其他说明：

√适用 □不适用

本报告期末其他应付款中应付持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东及关联方款项详见本财务报告十二、6、（2）所示。

其他应付款期末余额比期初余额增加279,990,992.98元，增加比例为36.58%，主要系根据合同约定将期初向上海井桥商业管理有限公司预收的“T4-3 上海金桥啦啦宝都（日·三井）商业办公”项目款项转入本科目作为租赁保证金及收到“29-04 地块中移动上海研究院”项目代建工程款共同影响所致。

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		
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
一年内到期的抵押借款	143,000,000.00	96,400,000.00
一年内到期的保证借款	50,000,000.00	42,500,000.00
中期票据利息	20,730,388.89	
公司债券利息	7,438,743.75	
长期借款利息	4,087,140.70	
合计	225,256,273.34	138,900,000.00

其他说明：

上述期末一年内到期的长期借款的抵押物及担保情况详见本财务报告七、45。

一年内到期的非流动负债期末余额比期初余额增加 86,356,273.34 元，增加比例为 62.17%，主要系依据还款计划下一年度需归还的借款增加以及计提金融负债的利息增加共同影响所致。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
短期融资债券	600,000,000.00	500,000,000.00
待转销项税	404,255,618.22	351,379.76
短期融资债券利息	7,872,000.00	
合计	1,012,127,618.22	500,351,379.76

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 金桥开发 SCP001	100	2019/11/4	180 日	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00	
20 金桥开发 SCP001	100	2020/4/27	86 日	600,000,000.00		600,000,000.00			600,000,000.00	
20 金桥开发 SCP002	100	2020/7/20	270 日	600,000,000.00		600,000,000.00				600,000,000.00
合计	/	/	/	1,700,000,000.00	500,000,000.00	1,200,000,000.00			1,100,000,000.00	600,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

本期期初余额与 2019 年 12 月 31 日余额差异系因执行新收入准则，相关差异说明请见本财务报告五、44.（3）。

其他流动负债期末余额比期初余额增加 511,776,238.46 元, 增加比例为 102.28%, 主要系预收房款增加使得相应的待转销项税同步增加所致。

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	2,379,250,000.00	3,740,820,000.00
保证借款	536,010,000.00	461,830,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	3,115,260,000.00	4,402,650,000.00

其他说明, 包括利率区间:

√适用 □不适用

1) 上述期末抵押借款中, 借款 420,000,000.00 元系本公司借入, 借款总额度 990,000,000.00 元, 借款期限 10 年, 自 2015 年 11 月 27 日至 2025 年 11 月 26 日, 自 2017 起分期偿还。借款抵押物系本公司“金闽园”项目的房屋产权, 详见本财务报告七、20、1) 和七、22、1) 所述。

2) 上述期末抵押借款中, 借款 550,000,000.00 元与本财务报告七、43 项下抵押借款 50,000,000.00 元系本公司借入, 借款总额度 600,000,000.00 元, 借款期限 10 年, 自 2019 年 4 月 22 日至 2029 年 4 月 21 日, 自 2021 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系本公司“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目的土地使用权, 详见本财务报告七、9、1) 和七、20、2) 所述。

3) 上述期末抵押借款中, 借款 70,000,000.00 元与本财务报告七、43 项下抵押借款 40,000,000.00 元系本公司借入, 借款总额度 400,000,000.00 元, 借款期限 9 年, 自 2020 年 5 月 18 日至 2029 年 4 月 18 日, 自 2021 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系本公司“OFFICE PARK II 现代软件园二期地铁板块”项目的房屋产权, 详见本财务报告七、9、1) 和七、20、2) 所述。

4) 上述期末抵押借款中, 借款 1,000,000.00 元与本财务报告七、43 项下抵押借款 9,000,000.00 元系子公司上海由鹏资产管理有限公司借入, 借款总额度为 84,000,000.00 元, 借款期限 10 年, 自 2016 年 5 月 17 日至 2026 年 5 月 16 日止, 自 2018 年 4 月起分期偿还。借款的抵押物系该公司川桥路 1369 号工业厂房的房屋产权, 详见本财务报告七、20、4) 所述。

5) 上述期末抵押借款中, 借款 1,338,250,000.00 元与本财务报告七、43 项下抵押借款 44,000,000.00 元系子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司借入, 为银团借款, 借款总额度为 2,000,000,000.00 元, 借款期限 10 年, 自 2018 年 5 月 29 日至 2027 年 12 月 31 日止, 自 2020 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“北郊未来产业园”项目的房屋产权, 详见本财务报告七、9、2) 和七、20、3) 以及七、21、1) 所述。

6) 上述期末保证借款中, 借款 396,010,000.00 元与本财务报告七、43 项下保证借款 50,000,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入, 借款总额度为 700,000,000.00 元, 借款期限 15 年, 自 2018 年 8 月 10 日至 2033 年 7 月 20 日止, 自 2020 年 10 月起分期偿还。该借款由本公司提供担保。

7) 上述期末保证借款中, 借款 140,000,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司借入, 借款总额为 1,200,000,000.00 元, 借款期限 5 年, 自 2019 年 8 月 16 日至 2024 年 8 月 14 日止, 自 2020 年 8 月起分期偿还。该借款由本公司提供担保。

8) 上述期末信用借款系本公司借入。

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,397,300,000.00	499,100,000.00
公司债	1,190,199,000.00	1,190,199,000.00
合计	2,587,499,000.00	1,689,299,000.00

(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

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 金桥债	100	2014/11/17	8 年	1,200,000,000.00	1,190,199,000.00		59,509,950.00		59,509,950.00	1,190,199,000.00
19 金桥开发 MIN001	100	2019/12/3	5 年	500,000,000.00	499,100,000.00		17,950,000.00	300,000.00	17,950,000.00	499,400,000.00
20 金桥开发 MIN001	100	2020/5/9	5 年	900,000,000.00		897,300,000.00	19,434,000.00	600,000.00		897,900,000.00
合计	/	/	/	2,600,000,000.00	1,689,299,000.00	897,300,000.00	96,893,950.00	900,000.00	77,459,950.00	2,587,499,000.00

注: 本期发行金额中包含了发行手续费 270 万元。

(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

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]664 号文《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》, 本公司于 2014 年 11 月 17 日完成公开发行 12 亿元公司债券。本次债券 8 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率 5.00%,

采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。由上海金桥（集团）有限公司提供保证担保。经上海证券交易所同意，本公司债于 2014 年 12 月 25 日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“13 金桥债”，债券代码“122338”。公司 2019 年决定不调整债券票面利率，即债券存续期限内的票面利率仍为 5.00%，并在存续期间固定不变。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的截至 2019 年债券回售申报数据，“13 金桥债”的回售数量为 9,801 手（1 手为 10 张，每张面值 100 元），回售金额为人民币 9,801,000.00 元（不含利息）。

2019 年 10 月 8 日，公司收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注[2019]MTN573 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 5 亿元的中期票据。公司于 2019 年 12 月 3 日发行了第一期中期票据（简称“19 金桥开发 MTN001”，代码“101901657”）。本期实际发行金额 5 亿元，期限为 3+2 年，起息日为 2019 年 12 月 5 日，兑付日为 2024 年 12 月 5 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.59%。募集资金已经于 2019 年 12 月 5 日全额到账。

2020 年 4 月 14 日，公司收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN362 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 15 亿元的中期票据。公司于 2020 年 5 月 7 日发行了第一期中期票据（简称“20 金桥开发 MTN001”，代码“102000982”）。本期实际发行金额 9 亿元，期限为 5 年，起息日为 2020 年 5 月 9 日，兑付日为 2025 年 5 月 9 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.28%。募集资金已经于 2020 年 5 月 11 日全额到账。

应付债券期末余额比期初余额增加 898,200,000.00 元，增加比例为 53.17%，主要系公司本期发行了 9 亿元中期票据所致。

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

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
长期应付款	412,378,262.77	189,626,711.84
专项应付款		
合计	412,378,262.77	189,626,711.84

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
金桥北区存量土地开发成本	221,601,079.04	
土地动拆迁养老吸劳人员费用 ^注	190,777,183.73	189,626,711.84
合计	412,378,262.77	189,626,711.84

其他说明：

注：土地动拆迁养老吸劳人员费用系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司预估的应付金桥出口加工区土地动拆迁养吸劳人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，以上海市最低工资标准为基础，根据历年的人员社会保障费用的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

本公司管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额。其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，详见本财务报告七、41。

长期应付款期末余额比期初余额增加 222,751,550.93 元，增加比例为 117.47%，主要系金桥北区地块预估土地成本增加所致。

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

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

51、递延收益

递延收益情况

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	形成原因
政府补助	345,311,134.13	43,700.00	22,793,309.74	322,561,524.39	补助资金
合计	345,311,134.13	43,700.00	22,793,309.74	322,561,524.39	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
金桥新兴金融综合服务平台项目补贴	268,165,255.79			3,058,614.90		265,106,640.89	与资产相关
T25 由度空间 III 期	11,143,909.37			1,672,576.44		9,471,332.93	与资产相关

扩建项目							
T68 一期由 度慧谷二 期	9,000,000.00					9,000,000.00	与资产相关
吴昌硕纪 念馆项目	7,717,600.00			222,623.08		7,494,976.92	与资产相关
T25 由度空 间 III 期 园区	6,000,000.00					6,000,000.00	与资产相关
T28 厂房建 设项目	5,791,700.00			183,378.36		5,608,321.64	与资产相关
T12B 由度 工场配套 项目	5,000,000.00					5,000,000.00	与资产相关
张江基金 污水项目 补贴	4,620,000.00					4,620,000.00	与收益相关
网络文化 平台建设 项目	3,794,000.00					3,794,000.00	与资产相关
T28 由度工 坊园区服 务平台项 目	3,000,000.00					3,000,000.00	与资产相关
T17-B2 公 共停车场 项目	1,325,000.27			99,999.96		1,225,000.31	与资产相关
T52 地块厂 房项目	1,100,000.00					1,100,000.00	综合性项目的 政府补助，根 据立项时各子 项目的性质分 为与资产相关 和与收益相关 的政府补助。
公共信息 服务平台 建设项目 拨款	787,500.00			270,000.00		517,500.00	与资产相关
新能源车 辆补贴	78,873.70			25,341.00		53,532.70	与资产相关
环境综合 整治经费 补贴	17,787,295.00	43,700.00		17,260,776.00		570,219.00	与收益相关
合 计	345,311,134.13	43,700.00		22,793,309.74		322,561,524.39	

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

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	1,122,412,893.00						1,122,412,893.00

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）	1,720,497,422.62			1,720,497,422.62
其他资本公积	-11,536,181.36			-11,536,181.36
合计	1,708,961,241.26			1,708,961,241.26

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					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他综合收益	1,065,428,035.57	99,647,978.75		91,831,212.54	24,911,994.69	-17,095,228.48	1,048,332,807.09
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	1,065,428,035.57	99,647,978.75		91,831,212.54	24,911,994.69	-17,095,228.48	1,048,332,807.09
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	293,254.09							293,254.09
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	293,254.09							293,254.09
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	1,065,721,289.66	99,647,978.75		91,831,212.54	24,911,994.69	-17,095,228.48		1,048,626,061.18

本期处置原持有的东方证券股票 5,520,882.00 股和国泰君安股票 4,300,000.00 股，前期计入其他综合收益，本期结转至留存收益。

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	870,829,720.81	32,858,833.61		903,688,554.42
任意盈余公积	353,665,006.01	16,429,416.81		370,094,422.82
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,224,494,726.82	49,288,250.42		1,273,782,977.24

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加的盈余公积中，其中13,774,681.90元系本期出售了其他权益工具投资中的部分股票，按照新金融工具准则将处置收益直接计入留存收益所致；35,513,568.52元系本公司按照净利润的10%和5%分别计提的法定盈余公积和任意盈余公积。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,803,876,437.20	4,303,416,864.55
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		5,625,000.00
调整后期初未分配利润	4,803,876,437.20	4,309,041,864.55
加:本期归属于母公司所有者的净利润	1,107,762,338.53	1,084,927,315.30
减:提取法定盈余公积	23,675,712.35	212,277,503.02
提取任意盈余公积	11,837,856.17	106,138,751.51
提取一般风险准备		
应付普通股股利	347,947,996.83	336,723,867.90
转作股本的普通股股利		
其他	-78,056,530.64	-65,047,379.78
期末未分配利润	5,606,233,741.02	4,803,876,437.20

根据 2020 年 5 月 28 日召开的股东大会审议通过的利润分配方案：按 2019 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 3.10 元（含税）。其中 B 股股东派发现金红利按照股东大会决议日下一工作日（即 2020 年 5 月 29 日）中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算，每股派发现金红利 0.043469 美元（含税）。总计分配人民币 347,947,996.83 元。

其他系公司本期出售了其他权益工具投资中的部分股票，按照新金融工具准则将处置收益直接计入留存收益。

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	3,580,255,967.94	1,692,553,614.10	3,343,411,706.39	1,580,219,047.83
其他业务	12,968,894.71	2,357,641.76	8,971,064.58	2,726,144.79
合计	3,593,224,862.65	1,694,911,255.86	3,352,382,770.97	1,582,945,192.62

其中：主营业务（分行业）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	2,158,152,731.37	1,039,080,144.79	1,755,808,330.29	983,254,176.18

房地产租赁	1,317,735,123.83	549,694,028.47	1,434,566,000.76	506,461,034.00
酒店公寓收入	104,368,112.74	103,779,440.84	153,037,375.34	90,503,837.65
合计	3,580,255,967.94	1,692,553,614.10	3,343,411,706.39	1,580,219,047.83

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告十六、6、（2）报告分部的财务信息。

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

详见本财务报告五、38.3.1.1 和五、38.3.1.2 以及五、38.3.1.3 所述。

(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		
城市维护建设税	833,383.57	5,441,101.91
教育费附加	3,349,264.00	24,681,299.57
资源税		
房产税	3,815,299.29	3,991,055.09
土地使用税	10,889,460.24	10,969,709.09
车船使用税	7,320.00	7,100.00
印花税	9,338,662.90	3,590,490.70
土地增值税	245,735,361.78	111,195,674.18
合计	273,968,751.78	159,876,430.54

其他说明：

税金及附加本期发生额比上期发生额增加 114,092,321.24 元，增加比例为 71.36%，主要系 G1 地块上海国际财富中心项目确认转让收入而清算土地增值税所致。

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
销售服务费	17,499,908.98	27,629,415.33

广告宣传费	5,709,933.67	6,056,975.40
职工薪酬	5,400,444.00	6,463,200.00
差旅费	377,957.09	425,869.60
业务招待费	484,618.23	250,450.22
其他	1,771,971.85	615,472.42
合计	31,244,833.82	41,441,382.97

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
职工薪酬	59,011,099.75	57,033,226.55
中介机构费	10,905,390.40	7,032,512.70
折旧摊销费	6,148,928.27	6,209,926.62
差旅费	4,537,825.14	5,153,988.18
办公费	3,508,770.46	3,191,457.12
董事会务费	590,009.58	497,516.36
业务招待费	237,770.89	171,067.58
其他	5,374,103.03	2,342,790.32
合计	90,313,897.52	81,632,485.43

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	170,655,486.65	100,804,401.39
利息收入	-57,897,630.58	-25,580,972.61
汇兑净损失	-1,255,957.91	517,674.59
银行手续费	5,161,609.04	3,730,635.68
合计	116,663,507.20	79,471,739.05

其他说明：

财务费用本期发生额比上期发生额增加 37,191,768.15 元，增加比例为 46.80%，主要系利息支出增加与利息收入增加相抵所致。

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
递延收益结转	22,793,309.74	20,536,667.22
浦东新区“十三五”财政扶持	12,730,000.00	

资金 ^注		
进项税加计扣除	2,601,367.31	930,374.15
其他 ^注	3,138,365.20	936,241.00
合计	41,263,042.25	22,403,282.37

其他说明：

注：系收到的直接计入当期损益的政府补助，详见本财务报告七、84 所述。

其他收益本期发生额比上期发生额增加 18,859,759.88 元，增加比例为 84.18%，主要系本期收到的直接计入当期损益的政府补助增加所致。

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	6,006,562.71	5,292,656.91
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	30,729,282.79	5,292,671.66
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	28,128,206.25	22,449,040.00
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	713,321.03	577,641.57
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		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		3,630,818.95
合计	65,577,372.78	37,242,829.09

其他说明：

投资收益本期发生额比上期发生额增加 28,334,543.69 元，增加比例为 76.08%，主要系本期购买的结构性存款增加而取得的投资收益增加所致。

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	4,323,266.18	1,946,582.36
其中：衍生金融工具产生的公允价		

值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	5,554,348.92	
合计	9,877,615.10	1,946,582.36

其他说明：

公允价值变动损益本期发生额比上期发生额增加 7,931,032.74 元，增加比例为 407.43%，主要系其他非流动金融资产的公允价值增加所致。

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	-29,668,991.11	-31,591,044.02
其他应收款坏账损失	1,654,951.17	-279,434.97
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		
合计	-28,014,039.94	-31,870,478.99

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
处置固定资产利得或损失	-894.40	-9,362.30
合计	-894.40	-9,362.30

74、营业外收入

营业外收入情况

√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	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			
违约金收入	198,737.99	440,670.86	198,737.99
其他	12,557.25	51,607.92	12,557.25
合计	211,295.24	492,278.78	211,295.24

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

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	370,000.00	850,000.00	370,000.00
固定资产报废损失	3,568.40	12,397.82	3,568.40
其他	2,195.28	183.27	2,195.28
合计	375,763.68	862,581.09	375,763.68

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	513,084,164.79	894,205,913.87
递延所得税费用	-138,787,711.02	-538,809,512.25
以前年度所得税清算影响额	-278,461.67	325,075.68

合计	374,017,992.10	355,721,477.30
----	----------------	----------------

(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	1,474,661,243.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	368,665,310.96
子公司适用不同税率的影响	-296,765.49
调整以前期间所得税的影响	-278,461.67
非应税收入的影响	-7,705,941.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	325,979.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	13,307,870.58
所得税费用	374,017,992.10

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本财务报告七、57

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
退回土地竞拍保证金	1,518,160,000.00	
专项工程款	184,125,491.88	36,729,218.45
利息收入	57,897,630.58	25,580,972.61
购房意向金	41,054,906.93	
政府补助	15,895,470.20	18,822,816.00
代收款项	13,397,147.05	18,729,885.57
保证金押金	5,325,435.91	18,695,014.67
其他	406,519.51	463,812.86
合计	1,836,262,602.06	119,021,720.16

(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
支付土地竞拍保证金	1,518,160,000.00	
支付与销售费用及管理费用有关的现金	43,334,017.07	42,398,416.50
代付物业费	16,864,372.34	20,310,397.60
退还保证金	3,945,056.90	9,261,869.49
银行手续费等	448,909.04	990,635.68
捐赠支出	370,000.00	850,000.00
代付维修基金		8,199,367.55
其他	1,295,757.18	3,245,896.90
合计	1,584,418,112.53	85,256,583.72

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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
支付银行融资手续费	4,772,400.00	2,970,000.00
合计	4,772,400.00	2,970,000.00

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	1,100,643,251.72	1,080,636,613.28
加：资产减值准备		
信用减值损失	28,014,039.94	31,870,478.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	397,637,094.64	378,857,944.62
使用权资产摊销		
无形资产摊销	8,056,816.10	7,854,039.87

长期待摊费用摊销	5,521,643.27	5,203,939.31
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)	894.40	9,362.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	3,568.40	12,397.82
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-9,877,615.10	-1,946,582.36
财务费用(收益以“-”号填列)	174,144,062.63	104,051,049.67
投资损失(收益以“-”号填列)	-65,577,372.78	-37,242,829.09
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-142,139,843.34	-979,282,433.61
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,352,132.32	440,472,921.40
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,305,277,889.00	-468,018,148.55
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-289,448,321.37	-1,831,526,912.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,403,278,981.94	329,842,991.22
在建工程、投资性房地产的减少(增加以“-”号填列)	-39,934,196.18	-428,098,035.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,268,397,247.59	-1,367,303,202.63
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	2,077,057,029.78	1,159,947,907.72
减: 现金的期初余额	1,159,947,907.72	788,999,384.54
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	917,109,122.06	370,948,523.18

(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	2,077,057,029.78	1,159,947,907.72

其中：库存现金	33,470.57	35,244.29
可随时用于支付的银行存款	1,885,118,952.87	1,049,786,361.36
可随时用于支付的其他货币资金	191,904,606.34	110,126,302.07
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	2,077,057,029.78	1,159,947,907.72
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	3,445,399,802.25	详见本财务报告七、9、1)和七、9、2)以及十五、4、1)所述
固定资产	23,115,240.29	借款抵押物
无形资产		
投资性房地产	2,251,960,789.33	借款抵押物
在建工程	1,163,704,669.39	借款抵押物
合计	6,884,180,501.26	/

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	318,352.67	6.5249	2,077,219.33

欧元			
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应付款	-	-	
其中：美元	63,115.22	6.5249	411,820.50
欧元			
港币			

(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
金桥新兴金融综合服务平台项目补贴	265,106,640.89	递延收益	3,058,614.90
环境综合整治经费补贴	570,219.00	递延收益	17,260,776.00
T25 由度空间 III 期扩建项目	9,471,332.93	递延收益	1,672,576.44
T68 一期由度慧谷二期	9,000,000.00	递延收益	
吴昌硕纪念馆项目	7,494,976.92	递延收益	222,623.08
T25 由度空间 III 期园区	6,000,000.00	递延收益	
T28 厂房建设项目	5,608,321.64	递延收益	183,378.36
T12B 由度工场配套项目	5,000,000.00	递延收益	
张江基金污水项目补贴	4,620,000.00	递延收益	
网络文化平台建设项目	3,794,000.00	递延收益	
T28 由度工坊园区服务平台项目	3,000,000.00	递延收益	
T17-B2 公共停车场项	1,225,000.31	递延收益	99,999.96

目			
T52 地块厂房项目	1,100,000.00	递延收益	
公共信息服务平台建设项目拨款	517,500.00	递延收益	270,000.00
新能源车辆补贴	53,532.70	递延收益	25,341.00
浦东新区“十三五”财政扶持资金		其他收益	12,730,000.00
房屋征收补偿款		其他收益	2,014,051.20
产业扶持基金		其他收益	970,700.00
稳岗补贴		其他收益	150,803.00
其他		其他收益	2,811.00
合计	322,561,524.39		38,661,674.94

注 1：金额 322,561,524.39 是递延收益中尚未使用的政府补助的期末余额。

注 2：计入当期损益的金额的前 8 个合计 22,793,309.74 元系本期从递延收益转入其他收益的金额。

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

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

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	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司 ^{注1}	上海市	上海市	房地产经营	86.00	14.00	设立
上海新金桥广场实业有限公司	上海市	上海市	房地产、酒店租赁	100.00		设立
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00		同一控制下企业合并
上海盛讯投资有限公司	上海市	上海市	项目投资	100.00		设立
上海由鹏资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、物业管理	100.00		设立
上海北郊未来产业园开发运营有限公司 ^{注2}	上海市	上海市	项目投资	60.00		设立
上海由川企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00		设立
上海由宏企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00		设立

注 1：对子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司间接的持股比例由本公司全资子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司持有。

注 2：子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司系本公司与上海宝山工业园投资管理有限公司于 2016 年 5 月 11 日共同出资成立的子公司，本公司持股比例 60%，上海宝山工业园投资管理有限公司持股比例 40%。

(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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	40%	-7,119,086.81		221,488,660.29

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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	2,571,036,251.99	41,732,170.29	2,612,768,422.28	720,725,334.04	1,338,321,437.50	2,059,046,771.54	1,688,589,686.03	7,973,113.55	1,696,562,799.58	20,583,472.90	1,104,459,958.91	1,125,043,431.81

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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	2,074,234.65	-17,797,717.03	-17,797,717.03	-233,140,306.13	2,821,731.72	-10,726,755.05	-10,726,755.05	-681,335,050.93

(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

(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

(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

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
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	13,442,650.95	8,538,049.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,006,562.71	5,292,656.91
--其他综合收益		
--综合收益总额	6,006,562.71	5,292,656.91

(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

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
上海新金桥物业管理 有限公司	-1,137,242.71	5,905.16	-1,131,337.55
上海博瑞吉信息科 技有限公司	-800,676.60	-1,987,449.19	-2,788,125.79

(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

本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应付账款、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付债券、其他应收款、其他应付款、其他流动负债、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本财务报告七。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 信用风险

2020年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司严格控制信用额度和信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，除在本财务报告七、5、(5)中披露的应收账款前五名客户外，本公司无其他重大信用集中风险。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

1.2 市场风险

1.2.1 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的业务绝大部分以人民币进行交易，因此外币汇率波动对公司的经营成果影响甚微。

1.2.2 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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款及公司债券。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。

8.1.2.3 其他价格风险

本公司持有的分类为其他权益工具投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司的其他权益工具投资承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

其他权益工具投资	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交通银行股票	42,460,350.89		8,673,073.45	33,787,277.44
东方证券股票	1,491,996,513.36	56,427,548.16		1,548,424,061.52
国泰君安股票	168,720,140.60		84,138,942.40	84,581,198.20
合计	1,703,177,004.85	56,427,548.16	92,812,015.85	1,666,792,537.16

假设在其他条件不变的情况下，股票价格上升或下降 10%，对公司当期净利润无影响，会影响当期其他综合收益增加或减少 12,500.94 万元。

1.3 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款、所有者投入资金、企业债券等作为重要的资金来源。

本公司通过采取以下措施来降低流动性风险：

- 2020 年 12 月 31 日，本公司可向银行申请使用的授信合同额度合计为 56 亿元（2019 年 12 月 31 日为 48 亿元）。
- 本公司的日常经营可以产生足够的经营活动现金流以如期偿还未来 12 个月内到期的借款。
- 本公司在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，确保维持充裕的现金储备，包括在必要时处置部分有价证券。

综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险并不重大。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	期末余额		
	一年以内	一年以上	合计
金融负债			
短期借款	2,397,230,416.67		2,397,230,416.67
应付账款	1,173,501,410.47	175,121,393.19	1,348,622,803.66
其他应付款	412,231,756.76	633,117,027.33	1,045,348,784.09
一年内到期的非流动负债	225,256,273.34		225,256,273.34
其他流动负债	607,872,000.00		607,872,000.00
应付债券		2,587,499,000.00	2,587,499,000.00
长期借款		3,115,260,000.00	3,115,260,000.00
长期应付款		412,378,262.77	412,378,262.77
金融负债合计	4,816,091,857.24	6,923,375,683.29	11,739,467,540.53

上表系根据本公司金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的。合同到期日基于本公司可能被要求偿付的最早之日。

2. 资本管理

本公司通过优化负债与股东权益的结构来管理资本，以确保集团内的主体能够持续经营，并最大限度增加股东回报。本公司自 2016 年起采用的整体策略保持不变。

本公司的资本结构由本公司的净债务（本财务报告七、32 和七、43 至七、46 中披露的借款、债券与现金和银行存款余额抵减后的净额）和股东权益（包括在本财务报告七、53 至七、60 中披露的股本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润和少数股东权益）组成。

本公司并未受制于外部强制性资本管理要求。本公司的风险管理委员会定期复核本公司的资本结构。作为复核的一部分，该委员会会考虑资本成本以及与各类资本相关的风险。

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

√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	315,758.32	3,235,975,104.88		3,236,290,863.20
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	315,758.32	3,235,975,104.88		3,236,290,863.20
（1）债务工具投资		3,235,975,104.88		3,235,975,104.88
（2）权益工具投资	315,758.32			315,758.32
（3）衍生金融资产				
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	1,666,792,537.16		8,570,776.00	1,675,363,313.16
（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				
其他非流动金融资产			325,554,348.92	325,554,348.92
持续以公允价值计量的资产总额	1,667,108,295.48	3,235,975,104.88	334,125,124.92	5,237,208,525.28
(六) 交易性金融负债				
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				
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				
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

本公司持有的交易性金融资产-权益工具投资和其他权益工具投资系上市公司股票，其期末公允价值参照上海证券交易所 2020 年度最后一个交易日之收盘价确定。本公司无非持续第一层次公允价值计量的资产和负债。

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

本公司持有的交易性金融资产-债务工具主要系银行理财产品，采用现金流量折现法确定其公允价值，使用的重要参数包括预期收益率等。本公司无非持续第二层次公允价值计量的资产和负债。

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

金融资产	公允价值层级	估值技术及主要输入参数	重要不可观察输入参数
其他权益工具投资、其他非流动金融资产	第三层级	公司的其他权益工具投资、其他非流动金融资产主要为非上市股权，估值技术包括市场	未来现金流量、流动性折扣等

		法及收益法	
--	--	-------	--

本公司无非持续第三层次公允价值计量的资产和负债。

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 (%)
上海金桥(集团)有限公司	上海	房地产经营	332,286.01	49.37%	49.37%

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

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

本公司子公司情况详见本财务报告九、1 所示。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海新金桥物业经营管理有限公司	受同一母公司控制的联营企业

上海新金桥物业管理有限公司	受同一母公司控制的联营企业
上海博瑞吉信息科技有限公司	联营企业
上海盛盛投资管理有限公司	联营企业

其他说明

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
上海新金桥建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海市民办平和学校	受同一母公司控制
上海浦东新区格霖教育培训中心	受同一母公司控制
上海工字物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制
上海新金桥环保有限公司	受同一母公司控制
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制
上海美亚金桥能源有限公司	受同一母公司控制
上海桥合置业有限公司	公司董事亦在该公司担任董事
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	公司董事亦在该公司担任董事
上海浦东路桥建设股份有限公司	母公司管理层曾担任董事的企业

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

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
上海新金桥物业经营管理有限公司	接受劳务	33,443,300.04	18,551,047.88
上海新金桥建设发展有限公司	接受劳务	3,350,217.59	4,941,755.85
上海工字物业管理有限公司	接受劳务	1,321,291.25	848,063.45
上海美亚金桥能源有限公司	接受劳务	998,588.98	
上海新金桥环保有限公司	接受劳务		90,233.00

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
上海桥合置业有限公司	房地产转让	1,350,926,605.50	

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

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海金桥再生资源市场经营管理 有限公司	投资性房地产	1,200,521.40	1,168,914.35
上海市民办平和 学校	投资性房地产	35,547,397.92	36,583,004.28
上海浦东新区格 霖教育培训中心	投资性房地产	1,794,548.58	1,831,627.93
上海新金桥建设 发展有限公司	投资性房地产	1,125,714.29	371,428.57
上海新金桥物业 经营管理有限公司	投资性房地产	332,254.52	332,254.52
上海美亚金桥能 源有限公司	投资性房地产	819,351.53	

本公司作为承租方:

适用 不适用

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

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	1,200,000,000.00	2014-11-17	2022-11-17	否

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**(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

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	715.30	783.33

(8). 其他关联交易适用 不适用

1)

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额	上期发生额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	按持股比例	171,765,251.67	166,224,437.10
上海新金桥物业经营管理有限公司	收取股利	按持股比例	5,601,961.52	3,938,923.07

2) 公司 2019 年作为有限合伙人参与出资设立“上海浦东科技创新投资基金合伙企业(有限合伙)”(以下简称“基金”)。基金认缴出资总额为人民币 55.01 亿元。本公司认缴出资额人民币 8 亿元,本年度公司继续以自有资金 1.6 亿元对基金进行出资,累计已出资 3.2 亿元。公司的母公司上海金桥集团有限公司、关联方上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司和上海浦东路桥建设股份有限公司也分别作为有限合伙人认缴了基金,基金合伙人及出资情况如下表所示:

名称	合伙人类型	认缴出资额(万元)	出资方式
上海东鑫恒信投资管理有限公司	普通合伙人(GP)	100	货币
上海浦东投资控股(集团)有限公司	有限合伙人(LP)	100,000	货币
上海张江(集团)有限公司		80,000	货币
上海浦东科创集团有限公司		80,000	货币
上海金桥出口加工区		80,000	货币

开发股份有限公司			
上海金桥(集团)有限公司		50,000	货币
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司		40,000	货币
上海外高桥集团股份有限公司		40,000	货币
上海张江高科技园区开发股份有限公司		40,000	货币
上海浦东路桥建设股份有限公司		40,000	货币
合计		550,100	

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海盛鑫投资管理有限公司	5,578.25	167.35		

(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
应付账款	上海新金桥物业经营管理有限公司	4,781,156.96	3,283,864.17
应付账款	上海新金桥建设发展有限公司	1,354,948.74	770,708.00
应付账款	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司		1,441,713.24
应付账款	上海新金桥国际物流有限公司	44,700.00	44,700.00
应付账款	上海工宇物业管理有限公司	360,000.00	
应付账款	上海美亚金桥能源有限公司	505,164.00	
预收款项	上海市民办平和学校	11,849,132.64	11,849,132.64
预收款项	上海浦东新区格霖教育培训中心	598,182.86	598,182.86
合同负债	上海桥合置业有限		1,277,301,105.50

	公司		
其他应付款	上海市民办平和学校	1,573,150.00	1,573,150.00
其他应付款	上海浦东新区格霖教育培训中心	436,176.00	436,176.00
其他应付款	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	210,377.14	210,377.14
其他应付款	上海新金桥物业经营管理有限公司	3,431,481.89	3,488,819.98
其他应付款	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司		245,737.15
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	651,000.00	651,000.00

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) 资本承诺(金额单位为人民币万元)

项 目	期末余额	期初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	477,227	466,687

2) 除上述事项外, 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

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

1) 截至 2020 年 12 月 31 日, 子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为按揭购房者的贷款 107,824.26 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

2) 除上述事项外, 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他或有事项。

(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

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	336,723,867.90
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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

1) 2018 年 5 月, 福达控股集团有限公司 (以下简称“福达集团”) 因与子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司 (以下简称“联发公司”) 两者之间的项目转让合同纠纷一案申请财产保全。经法院准许, 联发公司名下的福达集团上海投资大厦新建项目 (位于金桥出口加工区 5 街坊 1/6 丘) 的土地使用权及其全部在建工程被查封。2020 年 5 月 11 日, 上海市第一中级人民法院作出 (2018) 沪 01 民初 948 号一审判决, 驳回了福达集团的诉讼请求。福达集团上诉后, 上海市高级人民法院于 2020 年 10 月 27 日作出 (2020) 沪民终 422 号终审判决, 驳回其上诉, 维持原判。联发公司于 2020 年 12 月 30 日向法院申请解除财产保全。2021 年 1 月, 上述土地使用权及其全部在建工程已予以解封。

2) 除上述事项外, 截至本财务报告签发日 2021 年 4 月 15 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。

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

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

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度, 本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果, 以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 3 个报告分部, 分别为房地产销售业务、房地产租赁业务及酒店公寓业务。这些报告分部是以公司的业务性质为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露, 这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	营业收入	营业成本	资产总额	负债总额	分部间抵销	合计
房地产销售业务	2,158,152,731.37	1,039,080,144.79	8,403,091,997.35	7,939,677,986.08		19,540,002,859.59
房地产租赁业	1,317,735,123.83	549,694,028.47	14,314,457,486.83	9,942,142,681.45		26,124,029,320.58

务						
酒店公寓业务	104,368,112.74	103,779,440.84	1,649,649,748.14	49,350,726.17		1,907,148,027.89
未分配项目	12,968,894.71	2,357,641.76	5,662,921,824.08	1,117,444,088.71		6,795,692,449.26

本公司的对外交易收入均来源于中国上海，资产亦均位于中国上海。

(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

除上述事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

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

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	41,070,985.44
1 年以内小计	41,070,985.44
1 至 2 年	2,225,554,524.32
2 至 3 年	446,491.80
3 年以上	147,351,345.83
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	9,288,101.76
合计	2,423,711,449.15

(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				账面价值	期初余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)

按单项计提坏账准备	9,288,101.76	0.38	9,288,101.76	100.00		9,288,101.76	0.26	9,288,101.76	100.00	
其中:										
按单项计提坏账准备	9,288,101.76	0.38	9,288,101.76	100.00		9,288,101.76	0.26	9,288,101.76	100.00	
按组合计提坏账准备	2,414,423,347.39	99.62	83,928,298.92	3.48	2,330,495,048.47	3,553,753,433.18	99.74	54,753,778.70	1.54	3,498,999,654.48
其中:										
组合1: 账龄组合	188,993,347.39	7.80	83,928,298.92	44.41	105,065,048.47	192,583,918.76	5.41	54,753,778.70	28.43	137,830,140.06
组合2: 合并范围内关联方组合	2,225,430,000.00	91.82			2,225,430,000.00	3,361,169,514.42	94.33			3,361,169,514.42
合计	2,423,711,449.15	/	93,216,400.68	/	2,330,495,048.47	3,563,041,534.94	/	64,041,880.46	/	3,498,999,654.48

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

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
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	6,008,065.36	6,008,065.36	100.00	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	100.00	预计无法收回
合计	9,288,101.76	9,288,101.76	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: 组合1: 账龄组合

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	41,070,985.44	1,232,129.56	3.00
1至2年	124,524.32	18,678.65	15.00
2至3年	446,491.80	160,737.05	36.00
3至5年	147,351,345.83	82,516,753.66	56.00
合计	188,993,347.39	83,928,298.92	44.41

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见本财务报告五、10.7。

组合计提项目: 组合2: 合并范围内关联方组合

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 (%)
合并范围内关联方组合	2,225,430,000.00		
合计	2,225,430,000.00		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用
 详见本财务报告五、10.7。

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	
按单项计提坏账准备	9,288,101.76					9,288,101.76
按组合计提坏账准备						
其中：						
组合 1：账龄组合	54,753,778.70	29,174,520.22				83,928,298.92
组合 2：合并范围内关联方组合						
合计	64,041,880.46	29,174,520.22				93,216,400.68

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
 其中重要的应收账款核销情况
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
 本期末应收账款前五名余额合计为 2,384,051,010.99 元，占期末应收账款总额的 98.36%。相应计提坏账准备 91,864,302.32 元。

(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	512,824,305.97	1,093,688,422.11
合计	512,824,305.97	1,093,688,422.11

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	363,702,806.82
1 年以内小计	363,702,806.82
1 至 2 年	123,949,803.00
2 至 3 年	10,149,255.57
3 年以上	15,832,558.02
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	513,634,423.41

(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
合并范围内关联方往来款	508,836,795.55	1,090,284,826.07
应收代垫款	4,797,627.86	5,946,396.70
合计	513,634,423.41	1,096,231,222.77

(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)	
2020年1月1日余额	2,542,800.66			2,542,800.66
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	-1,732,683.22			-1,732,683.22
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日	810,117.44			810,117.44

余额				
----	--	--	--	--

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

详见本财务报告五、10.7

(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	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备						
其中：						
组合 1：账龄组合	2,542,800.66		-1,732,683.22			810,117.44
组合 2：合并范围内关联方组合						
合计	2,542,800.66		-1,732,683.22			810,117.44

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
上海由川企业管理有限公司	子公司往来款	81,497,200.00	1年以内	15.87	
		113,807,700.00	1-2年	22.16	
		9,694,970.00	2-3年	1.89	
		14,858,455.44	3-5年	2.89	
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	子公司往来款	209,758,771.11	1年以内	40.84	
上海由鹏资产管理有限公司	子公司往来款	67,771,400.00	1年以内	13.19	
		8,873,500.00	1-2年	1.73	
上海由宏企业管理有限公司	子公司往来款	1,305,636.00	1年以内	0.25	
		1,265,363.00	1-2年	0.25	

上海建工七建集团有限公司	代垫款	865,598.58	1年以内	0.17	25,967.96
合计	/	509,698,594.13	/	99.24	25,967.96

(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	3,397,108,783.29		3,397,108,783.29	3,397,108,783.29		3,397,108,783.29
对联营、合营企业投资	4,068,869.43		4,068,869.43			
合计	3,401,177,652.72		3,401,177,652.72	3,397,108,783.29		3,397,108,783.29

(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
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	134,617,212.28			134,617,212.28		
上海新金桥广场实业有限公司	275,058,000.00			275,058,000.00		
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	2,461,433,571.01			2,461,433,571.01		
上海盛讯投资有限公司 ^注						
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00		

上海由鹏资产管理 有限公司 注	56,000,000.00			56,000,000.00		
上海由川企业 管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海由宏企业 管理有限公司 注	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	3,397,108,783.29			3,397,108,783.29		

注：这些公司系本公司的全资子公司，截至 2020 年 12 月 31 日资本金尚未全部到位。

(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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海盛鑫投资管理 有限公司		4,500,000.00		-431,130.57						4,068,869.43	
小计		4,500,000.00		-431,130.57						4,068,869.43	
合计		4,500,000.00		-431,130.57						4,068,869.43	

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	739,584,697.86	339,982,535.48	5,625,386,911.13	1,222,428,181.42
其他业务	42,985,268.26		23,929,400.00	
合计	782,569,966.12	339,982,535.48	5,649,316,311.13	1,222,428,181.42

(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

其他说明：

主营业务（分行业）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁	739,584,697.86	339,982,535.48	803,891,498.29	307,418,583.12
房地产销售			4,821,495,412.84	915,009,598.30
合计	739,584,697.86	339,982,535.48	5,625,386,911.13	1,222,428,181.42

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	37,468,683.94	235,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-431,130.57	
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	12,085,047.92	4,894,727.33
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	28,128,206.25	22,449,040.00
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	713,321.03	577,641.57
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		
合计	77,964,128.57	262,921,408.90

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	-894.40	
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）	41,263,042.25	

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	30,729,282.79	
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	10,590,936.13	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-164,468.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-20,073,360.95	
少数股东权益影响额	-583,759.61	
合计	61,760,777.77	

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	每股收益
-------	---------	------

	收益率 (%)	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	10.67%	0.9869	0.9869
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.08%	0.9319	0.9319

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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、盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：王颖

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 15 日

修订信息

适用 不适用