

上海新江湾城投资发展有限公司
2021 年 1-4 月、2020 年度及 2019 年
度财务报表及审计报告

目 录

内容	页码
审计报告	1-2
资产负债表	3-4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7-9
财务报表附注	10-64

审计报告

众会字（2021）第 06706 号

上海城投置地（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的上海新江湾城投资发展有限公司(以下简称“新江湾投资公司”)财务报表,包括 2021 年 4 月 30 日、2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的资产负债表,2021 年 1-4 月、2020 年度及 2019 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新江湾投资公司 2021 年 4 月 30 日、2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2021 年 1-4 月、2020 年度及 2019 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于新江湾投资公司,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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估新江湾投资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新江湾投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新江湾投资公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新江湾投资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新江湾投资公司不能持续经营。

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

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。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国，上海

2021年6月30日

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年4月30日资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2021年4月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产				
货币资金	5.1	232,107,809.03	263,075,219.28	140,328,497.37
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	5.2	34,260,098.27	25,547,721.57	
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	5.3	6,872,623.05	6,836,343.04	
其中: 应收利息				
应收股利				
存货	5.4	1,562,704,855.05	1,576,200,611.26	1,811,170,420.69
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	5.5	56,628,920.38	55,300,925.91	73,620,276.22
流动资产合计		1,892,574,305.78	1,926,960,821.06	2,025,119,194.28
非流动资产				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	5.6	556,197,012.69	560,887,533.44	
固定资产	5.7	1,801.50	3,301.45	3,301.45
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	5.8	116,004,066.12	120,625,103.67	128,422,931.59
其他非流动资产				
非流动资产合计		672,202,880.31	681,515,938.56	128,426,233.04
资产总计		2,564,777,186.09	2,608,476,759.62	2,153,545,427.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年4月30日资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债及所有者权益	附注	2021年4月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	5.9	426,291,121.28	481,318,733.61	182,416,861.42
预收款项				
合同负债	5.10	4,587,155.96	48,623,853.21	
应付职工薪酬				
应交税费	5.11	64,858,363.48	55,843,393.47	28,829,534.98
其他应付款	5.12	10,052,078.90	10,415,928.95	105,647,928.62
其中：应付利息	5.12	2,611,829.74	917,475.95	377,366.62
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	5.13	100,000,000.00	100,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债	5.14	412,844.04	4,376,146.79	-
流动负债合计		606,201,563.66	700,578,056.03	326,894,325.02
非流动负债				
长期借款	5.15	435,114,804.25	299,777,191.03	242,044,500.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		435,114,804.25	299,777,191.03	242,044,500.00
负债合计		1,041,316,367.91	1,000,355,247.06	568,938,825.02
所有者权益				
实收资本	5.16	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	5.17	1,345,080,000.00	1,345,080,000.00	1,345,080,000.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	5.18	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	5.19	28,380,818.18	113,041,512.56	89,526,602.30
所有者权益合计		1,523,460,818.18	1,608,121,512.56	1,584,606,602.30
负债及所有者权益总计		2,564,777,186.09	2,608,476,759.62	2,153,545,427.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年1-4月利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2021年1-4月	2020年度	2019年度
一、营业收入	5.20	58,138,417.29	307,512,753.51	2,846,512.62
减: 营业成本	5.20	18,273,127.62	159,001,978.84	18,935,067.18
税金及附加	5.21	16,601,615.63	57,558,399.12	-117,596,761.25
销售费用	5.22	1,250,000.00	5,417,231.35	2,195,861.26
管理费用	5.23		222,339.62	506,515.00
研发费用				
财务费用	5.24	6,029,935.04	53,825,765.14	-8,911,126.66
其中: 利息费用	5.24	6,710,683.79	54,356,863.44	
利息收入	5.24	682,478.15	542,163.10	8,921,970.00
加: 其他收益				
投资收益				
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动收益				
信用减值损失	5.25	3,791.14	-222,110.21	
资产减值损失				
资产处置收益	5.26	-1,379.95		
二、营业利润		15,986,150.19	31,264,929.23	107,716,957.09
加: 营业外收入	5.27	2,498,000.00	47,820.00	
减: 营业外支出	5.28		11.05	1,682.54
三、利润总额		18,484,150.19	31,312,738.18	107,715,274.55
减: 所得税费用	5.29	3,144,844.57	7,797,827.92	27,106,075.05
四、净利润		15,339,305.62	23,514,910.26	80,609,199.50
(一) 持续经营净利润		15,339,305.62	23,514,910.26	80,609,199.50
(二) 终止经营净利润				
五、其他综合收益				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
5. 其他债权投资信用减值准备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
六、综合收益总额		15,339,305.62	23,514,910.26	80,609,199.50
七、每股收益				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年1-4月现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2021年1-4月	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		5,847,487.55	360,736,166.36	2,552,410.18
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		1,208,844.99	6,589,983.10	10,250,719.87
经营活动现金流入小计		7,056,332.54	367,326,149.46	12,803,130.05
购买商品、接受劳务支付的现金		61,204,332.92	195,610,853.37	300,215,692.74
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		7,101,651.19	30,544,540.63	1,092,614,439.33
支付其他与经营活动有关的现金		39,161.90	108,099,907.89	2,794,958.99
经营活动现金流出小计		68,345,146.01	334,255,301.89	1,395,625,091.06
经营活动产生的现金流量净额	5.30.1	-61,288,813.47	33,070,847.57	-1,382,821,961.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益所收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		120.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		120.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
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		-	-	-
投资活动产生的现金流量净额		120.00	-	-
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		135,337,613.22	157,732,691.03	250,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		135,337,613.22	157,732,691.03	250,000,000.00
偿还债务支付的现金			10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		105,016,330.00	58,056,816.69	296,713,169.13
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		105,016,330.00	68,056,816.69	296,713,169.13
筹资活动产生的现金流量净额		30,321,283.22	89,675,874.34	-46,713,169.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-30,967,410.25	122,746,721.91	-1,429,535,130.14
加: 期初现金及现金等价物余额		263,075,219.28	140,328,497.37	1,569,863,627.51
六、期末现金及现金等价物余额	5.30.2	232,107,809.03	263,075,219.28	140,328,497.37

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年1-4月所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	2021年1-4月发生额										
	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							
2020年12月31日年末余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	113,041,512.56	1,608,121,512.56
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
2021年1月1日年初余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	113,041,512.56	1,608,121,512.56
2021年1-4月增减变动额	-				-	-	-	-	-	-84,660,694.38	-84,660,694.38
(一)综合收益总额										15,339,305.62	15,339,305.62
(二)所有者投入和减少资本	-				-				-	-	-
1、股东投入的普通股											
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										-100,000,000.00	-100,000,000.00
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配										-100,000,000.00	-100,000,000.00
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											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
2021年4月30日年末余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	28,380,818.18	1,523,460,818.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年1-4月所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020年度发生额										
	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							
2019年12月31日年末余额	100,000,000.00	-	-	-	1,345,080,000.00	-	-	-	50,000,000.00	89,526,602.30	1,584,606,602.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
2020年1月1日年初余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	89,526,602.30	1,584,606,602.30
2020年度增减变动额	-				-					23,514,910.26	23,514,910.26
（一）综合收益总额										23,514,910.26	23,514,910.26
（二）所有者投入和减少资本	-				-						
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
2020年12月31日年末余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	113,041,512.56	1,608,121,512.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新江湾城投资发展有限公司

2021年1-4月所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019年度发生额										
	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							
2018年12月31日年末余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	298,917,402.80	1,793,997,402.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
2019年1月1日年初余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	298,917,402.80	1,793,997,402.80
2019年度增减变动额	-				-					-209,390,800.50	-209,390,800.50
(一) 综合收益总额										80,609,199.50	80,609,199.50
(二) 所有者投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
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										-290,000,000.00	-290,000,000.00
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配										-290,000,000.00	-290,000,000.00
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											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
2019年12月31日年末余额	100,000,000.00				1,345,080,000.00				50,000,000.00	89,526,602.30	1,584,606,602.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

1 公司基本情况

- 1.1 上海新江湾城投资发展有限公司(以下简称“本公司”)于2008年8月26日注册成立，并取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91310110679328378W号《营业执照》，注册资本为10亿元；注册地址为上海市杨浦区国浩路701号301室，法定代表人为张琛。本公司经营范围：科技园开发建设，实业投资，房地产开发经营，物业管理；计算机软硬件、光机电一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让；会展服务；广告设计、制作，利用自有媒体发布广告；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2 财务报表的编制基础

2.1 财务报表的编制基础

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

2.2 持续经营

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

3 重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

会计期间自公历1月1日起至12月31日止。

3.3 营业周期

本公司以公历年度作为一个营业周期。

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.5 现金及现金等价物的确定标准

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

3.6 外币业务和外币报表折算

3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

3.6.2 外币财务报表的折算

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

3.7 金融工具

3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具(续)

3.7.1 金融工具的确认和终止确认(续)

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)。

3.7.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具(续)

3.7.3 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。

3.7.4 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。

3.7.5 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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.6 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。

3.7.7 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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.7 金融工具的减值（续）

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。

本公司在前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的，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。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 金融工具 (续)

3.7.7 金融工具的减值 (续)

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。本公司确定组合的依据如下：

应收票据：

组合名称	确定组合依据
组合1-银行承兑汇票	票据类型
组合2-商业承兑汇票	票据类型

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 金融工具 (续)

3.7.7 金融工具的减值 (续)

4) 应收票据及应收账款减值 (续)

应收账款:

组合名称	确定组合依据
组合 1-其他组合	本组合以应收款项性质作为信用风险特征
组合 2-关联方组合	关联方款项

5) 其他应收款减值

按照 3.7.7 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
组合 1-代垫款项	本组合以应收款项性质作为信用风险特征
组合 2-关联方组合	关联方款项

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。

当单项合同资产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合同资产划分为若干组合，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
组合 1-其他款项	本组合以应收款项性质作为信用风险特征
组合 2-关联方组合	关联方款项

预期信用损失的方法：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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具(续)

3.7.8 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。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 金融工具 (续)

3.7.8 利得和损失 (续)

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。

3.7.9 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。

3.7.10 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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 应收票据

3.8.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.9 应收账款

3.9.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.10 应收款项融资

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 3.7 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。

3.11 其他应收款

3.11.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.12 存货

3.12.1 存货的类别

存货包括开发产品、开发成本等，按成本与可变现净值孰低列示。

3.12.2 存货的计价方法

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。开发产品是指已建成、待出售之物业。

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.12 存货（续）

3.12.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

3.13 合同资产

3.13.1 合同资产的确认方法及标准

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。

3.13.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.14 合同成本

3.14.1 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：

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；

该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

该成本预期能够收回。

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率费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.14 合同成本（续）

3.14.2 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。

3.14.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

3.15 持有待售资产

3.15.1 划分为持有待售资产的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

3.15.2 持有待售的非流动资产或处置组的计量

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 持有待售资产（续）

3.15.2 持有待售的非流动资产或处置组的计量（续）

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

- 1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- 2) 可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

3.16 长期股权投资

3.16.1 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 长期股权投资(续)

3.16.1 共同控制、重大影响的判断标准(续)

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

3.16.2 初始投资成本确定

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

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益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。

3.16.3 后续计量及损益确认方法

3.16.3.1 成本法后续计量

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

3.16.3.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 长期股权投资(续)

3.16.3 后续计量及损益确认方法(续)

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

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

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

投资方对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响, 投资方都按照金融工具政策的有关规定, 对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益, 并对其余部分采用权益法核算。

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

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

3.16.3.4 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 长期股权投资(续)

3.16.3 后续计量及损益确认方法(续)

3.16.3.4 处置部分股权的处理(续)

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

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

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

3.16.3.6 处置长期股权投资的处理

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

3.17 投资性房地产

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

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

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	38.5年	5.00	2.50

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.18 固定资产

3.18.1 固定资产确认条件

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

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

3.18.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时, 国有股股东投入的固定资产, 按国有资产管理部确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3.18.3 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	直线法	5年	5.00	19.00

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

3.18.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定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固定资产账面价值时, 确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的, 其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产, 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。

3.19 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。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。

当在建工程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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.20 借款费用

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之固定资产的购建的借款费用, 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。

3.21 长期资产减值

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。

3.22 长期待摊费用

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

3.23 合同负债

合同负债的确认方法

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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.24 职工薪酬

3.24.1 短期薪酬

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。

3.24.2 离职后福利

3.24.2.1 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。

3.24.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

- 1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的, 公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.24 职工薪酬（续）

3.24.2 离职后福利（续）

3.24.2.2 设定受益计划（续）

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3.24.3 辞退福利

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。

3.24.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.25 预计负债

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。

3.26 收入确认

3.26.1 收入确认和计量所采用的会计政策

3.26.1.1 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：

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。

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：

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。

本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

客户已接受该商品。

其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.26 收入确认(续)

3.26.1 收入确认和计量所采用的会计政策(续)

3.26.1.2 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.26 收入确认(续)

3.26.1 收入确认和计量所采用的会计政策(续)

3.26.1.2 收入计量原则(续)

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。

3.26.1.3 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

销售房地产开发产品的收入在房产完工并验收合格, 签订具有法律约束力的销售合同, 将开发产品的控制权转移给购买方时确认销售收入。

本公司房地产销售收入主要来源于商品房的销售。商品房销售收入于业主确认物业已交接时确认。

(2) 提供劳务

本公司对关联公司提供代建劳务, 在劳务已完成并验收合格, 相关的成本能够可靠计量时确认收入。

3.27 政府补助

3.27.1 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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.27 政府补助（续）

3.27.2 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。

3.27.3 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。

3.27.4 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。

3.27.5 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。

3.27.6 政策性优惠贷款贴息的处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，按以下方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

3.28 递延所得税资产和递延所得税负债

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

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.28 递延所得税资产和递延所得税负债（续）

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

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

3.29 租赁

3.29.1 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

3.29.2 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

3.29.3 租赁期的评估

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

3.29.4 作为承租人

3.29.4.1 短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.29 租赁 (续)

3.29.4 作为承租人 (续)

3.29.4.1 短期租赁和低价值资产租赁 (续)

本公司不评估是否发生租赁变更, 继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益, 继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧, 对于发生的租金减免, 本公司将减免的租金作为可变租赁付款额, 在达成减让协议等解除原租金支付义务时, 按[未折现金额/减让前折现率折现金额]冲减相关资产成本或费用, 同时相应调整租赁负债; 对于发生的租金延期支付, 本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

3.29.5 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁, 除此之外的均为经营租赁。

3.29.5.1 作为经营租赁出租人

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

3.29.6 售后租回交易

3.29.6.1 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为承租人继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

3.29.6.2 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述规定对资产出租进行会计处理; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产。

3.30 重要会计政策、会计估计的变更

3.30.1 重要的会计政策变更

3.30.1.1 财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)。本公司自2019年1月1日起施行前述准则, 对本公司财务报表无重大影响。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.30 重要会计政策、会计估计的变更（续）

3.30.1 重要的会计政策变更（续）

3.30.1.2 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，对本公司财务报表无重大影响。

3.30.1.3 财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》。本公司自2021年1月1日起施行前述准则，对本公司财务报表无重大影响。

3.30.2 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	10%、9%、5%
城市维护建设税	应纳增值税、消费税额	7%
土地增值税	土地增值额部分以30%至60%的超率累进税率计算	30%至60%超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 根据2016年3月31日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告2016年第18号]规定，自2016年5月1日起，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用11%的增值税税率，但一般纳税人销售自行开发的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。本公司开发的新江湾城科技园区B2-01地块南块一期项目属于2016年4月30日前开工的房地产项目，适用的增值税征收率为5%。

(2) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)及相关规定，自2018年5月1日起，本公司开发的B2-01地块南块二期项目适用的增值税税率为10%，2018年5月1日前该业务适用的增值税税率为11%。

(3) 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《财政部、国家税务总局及海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财税[2019]39号)及相关规定，自2019年4月1日起，本公司开发的B2-01地块南块二期项目适用的增值税税率为9%，2019年4月1日前该业务适用的增值税税率为10%。

4.2 税收优惠

无

上海新江湾城投资发展有限公司
 2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

项 目	2021年4月30日	2020年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	232,107,809.03	263,075,219.28
合计	<u>232,107,809.03</u>	<u>263,075,219.28</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-

项 目	2019年12月31日
库存现金	-
银行存款	140,328,497.37
合计	<u>140,328,497.37</u>
其中：存放在境外的款项总额	-

5.1.1 其他原因造成所有权受到限制的资产：无。

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露：

账龄	2021年4月30日	2020年12月31日
1年以内	34,260,098.27	25,552,665.20
1至2年	-	-
2至3年	-	-
3年以上	-	-
小计	<u>34,260,098.27</u>	<u>25,552,665.20</u>
减：坏账准备	-	4,943.63
合计	<u>34,260,098.27</u>	<u>25,547,721.57</u>

账龄	2019年12月31日
1年以内	-
1至2年	-
2至3年	-
3年以上	-
小计	-
减：坏账准备	-
合计	<u>-</u>

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注

5.2 应收账款(续)

5.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2021年4月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	34,260,098.27	100.00	-	-	34,260,098.27
其中: 组合1	-	-	-	-	-
组合2	34,260,098.27	100.00	-	-	34,260,098.27
合计	34,260,098.27	100.00	-	-	34,260,098.27

类别	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	25,552,665.20	100.00	4,943.63	0.02	25,547,721.57
其中: 组合1	-	-	-	-	-
组合2	25,552,665.20	100.00	4,943.63	0.02	25,547,721.57
合计	25,552,665.20	100.00	4,943.63	0.02	25,547,721.57

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中: 组合1	-	-	-	-	-
组合2	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

5.2.2.1 按组合2计提坏账准备的应收账款

单位名称	2021年4月30日			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海城投置业经营管理有限公司	34,260,098.27	-	-	关联方

5.2.3 坏账准备的情况

类别	2020年 12月31日	本期变动金额			2021年 4月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合2	4,943.63	-4,943.63	-	-	-
合计	4,943.63	-4,943.63	-	-	-

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注

5.2 应收账款（续）

5.2.3 坏账准备的情况（续）

类别	2019年 12月31日	本期变动金额			2020年 12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合2	-	4,943.63	-	-	4,943.63
合计	-	4,943.63	-	-	4,943.63

5.2.4 本期无实际核销的应收账款。

5.2.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款 总额比例(%)	坏账准备 期末余额
上海城投置业经营管理有限公司	34,260,098.27	1年以内	100.00	-

5.2.6 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

5.2.7 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

5.3 其他应收款

5.3.1 其他应收款

类别	2021年4月30日	2020年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	6,872,623.05	6,836,343.04
合计	6,872,623.05	6,836,343.04

类别	2019年12月31日
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	-
合计	-

上海新江湾城投资发展有限公司
 2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注

5.3 其他应收款（续）

5.3.2 其他应收款

5.3.2.1 按账龄披露：

账龄	2021年4月30日	2020年12月31日
1年以内	7,090,942.12	7,053,509.62
1至2年	-	-
2至3年	-	-
3年以上	-	-
小计	7,090,942.12	7,053,509.62
减：坏账准备	218,319.07	217,166.58
合计	6,872,623.05	6,836,343.04

账龄	2019年12月31日
1年以内	-
1至2年	-
2至3年	-
3年以上	-
小计	-
减：坏账准备	-
合计	-

5.3.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	2021年4月30日	2020年12月31日
代垫款项	7,090,942.12	7,053,509.62
小计	7,090,942.12	7,053,509.62
减：坏账准备	218,319.07	217,166.58
合计	6,872,623.05	6,836,343.04

款项性质	2019年12月31日
代垫款项	-
小计	-
减：坏账准备	-
合计	-

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.3 其他应收款(续)

5.3.2 其他应收款(续)

5.3.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	217,166.58	-	-	217,166.58
2021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	1,152.49	-	-	1,152.49
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年4月30日余额	218,319.07	-	-	218,319.07

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	-	-	-	-
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	217,166.58	-	-	217,166.58
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	217,166.58	-	-	217,166.58

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.3 其他应收款(续)

5.3.2 其他应收款(续)

5.3.2.4 其他应收款坏账准备的情况

类别	2020年 12月31日	本期变动金额				2021年 4月30日
		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	217,166.58	1,152.49	-	-	-	218,319.07
其中: 组合1	217,166.58	1,152.49	-	-	-	218,319.07
合计	217,166.58	1,152.49	-	-	-	218,319.07

类别	2019年 12月31日	本期变动金额				2020年 12月31日
		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	-	217,166.58	-	-	-	217,166.58
其中: 组合1	-	217,166.58	-	-	-	217,166.58
合计	-	217,166.58	-	-	-	217,166.58

5.3.2.5 本期实际核销的其他应收账款情况: 无。

5.3.2.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	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
代垫款项(个人和单位)	代垫款项	7,090,942.12	1年以内	100.00	218,319.07

5.3.2.7 涉及政府补助的应收款项: 无。

5.3.2.8 因金融资产转移而终止确认的其他应收款: 无。

5.3.2.9 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额: 无。

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.4 存货

5.4.1 存货分类

项 目	2021年4月30日			2020年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	267,037,308.86	-	267,037,308.86	266,950,458.20	-	266,950,458.20
开发产品	1,295,667,546.19	-	1,295,667,546.19	1,309,250,153.06	-	1,309,250,153.06
合计	1,562,704,855.05	-	1,562,704,855.05	1,576,200,611.26	-	1,576,200,611.26

项 目	2019年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,449,742,278.60	-	1,449,742,278.60
开发产品	361,428,142.09	-	361,428,142.09
合计	1,811,170,420.69	-	1,811,170,420.69

5.4.2 开发成本

	开工时间	预计竣工时间	项目总投资	2021年4月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
新江湾城科技园区	2012年3月	2022年5月	8,219,000,000.00	267,037,308.86	266,950,458.20	1,449,742,278.60

5.4.3 开发产品

	竣工时间	2020年		2021年	
		12月31日	本年增加	本年减少	4月30日
新江湾城科技园区(B2-01 地块南块一期)	2014年6月	361,502,766.63	-	-	361,502,766.63
新江湾城科技园区(B2-01 地块南块二期)	2020年4月	947,747,386.43	-	13,582,606.87	934,164,779.56
		1,309,250,153.06	-	13,582,606.87	1,295,667,546.19

	竣工时间	2019年		2020年	
		12月31日	本年增加	本年减少	12月31日
新江湾城科技园区(B2-01 地块南块一期)	2014年6月	361,428,142.09	2,199,068.99	2,124,444.45	361,502,766.63
新江湾城科技园区(B2-01 地块南块二期)	2020年4月	-	1,582,943,647.11	635,196,260.68	947,747,386.43
		361,428,142.09	1,585,142,716.10	637,320,705.13	1,309,250,153.06

于2021年4月30日，开发成本中不包含借款费用资本化金额(2020年12月31日：0元；2019年12月31日：7,155,931.36元)。

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.5 其他流动资产

项 目	2021年4月30日	2020年12月31日
待抵扣进项税	51,028,920.38	49,061,785.63
预缴税金	5,600,000.00	6,239,140.28
合计	56,628,920.38	55,300,925.91

项 目	2019年12月31日
待抵扣进项税	67,381,135.94
预缴税金	6,239,140.28
合计	73,620,276.22

5.6 投资性房地产

项目	房屋建筑物
一、账面原值：	
1.2020年12月31日余额	570,268,574.95
2.本期增加金额	-
(1) 开发产品转入	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2021年4月30日余额	570,268,574.95
二、累计折旧：	
1.2020年12月31日余额	9,381,041.51
2.本期增加金额	4,690,520.75
(1) 计提	4,690,520.75
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2021年4月30日余额	14,071,562.26
三、减值准备：	
1.2020年12月31日余额	-
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2021年4月30日余额	-
四、账面价值：	
1.2021年4月30日账面价值	<u>556,197,012.69</u>
2.2020年12月31日账面价值	<u>560,887,533.44</u>

上海新江湾城投资发展有限公司
 2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.6 投资性房地产(续)

项目	房屋建筑物
一、账面原值:	
1.2019年12月31日余额	-
2.本期增加金额	-
(1) 开发产品转入	570,268,574.95
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2020年12月31日余额	570,268,574.95
二、累计折旧:	
1.2019年12月31日余额	-
2.本期增加金额	9,381,041.51
(1) 计提	9,381,041.51
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2020年12月31日余额	9,381,041.51
三、减值准备:	
1.2019年12月31日余额	-
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2020年12月31日余额	-
四、账面价值:	
1.2020年12月31日账面价值	560,887,533.44
2.2019年12月31日账面价值	-

5.7 固定资产

5.7.1 固定资产汇总情况

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
固定资产	1,801.50	3,301.45
固定资产清理	-	-
合计	1,801.50	3,301.45

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.7 固定资产(续)

5.7.1 固定资产汇总情况(续)

项目	2019年12月31日
固定资产	3,301.45
固定资产清理	-
合计	3,301.45

5.7.2 固定资产情况

项目	办公设备
一、账面原值:	
1.2020年12月31日余额	73,109.00
2.本期增加金额	-
(1) 购置	-
3.本期减少金额	29,999.00
(1) 处置或报废	<u>29,999.00</u>
4.2021年4月30日余额	43,110.00
二、累计折旧:	
1.2020年12月31日余额	69,807.55
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
3.本期减少金额	28,499.05
(1) 处置或报废	<u>28,499.05</u>
4.2021年4月30日余额	41,308.50
三、减值准备:	
1.2020年12月31日余额	-
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2021年4月30日余额	-
四、账面价值:	
1.2021年4月30日账面价值	<u>1,801.50</u>
2.2020年12月31日账面价值	<u>3,301.45</u>

上海新江湾城投资发展有限公司
 2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.7 固定资产（续）

5.7.2 固定资产情况（续）

项目	办公设备
一、账面原值：	
1.2019年12月31日余额	73,109.00
2.本期增加金额	-
(1) 购置	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2020年12月31日余额	73,109.00
二、累计折旧：	
1.2019年12月31日余额	69,807.55
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2020年12月31日余额	69,807.55
三、减值准备：	
1.2019年12月31日余额	-
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置或报废	-
4.2020年12月31日余额	-
四、账面价值：	
1.2020年12月31日账面价值	<u>3,301.45</u>
2.2019年12月31日账面价值	<u>3,301.45</u>

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.8 递延所得税资产

5.8.1 未经抵消的递延所得税资产

项目	2021年4月30日		2020年12月31日	
	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
可抵扣亏损	399,792,963.37	99,948,240.84	419,795,528.94	104,948,882.24
预提土地增值税	64,004,982.05	16,001,245.51	55,248,275.53	13,812,068.88
资产减值准备	218,319.07	54,579.77	222,110.21	55,527.55
预收销售意向金及定金预计利润	-	-	7,234,500.00	1,808,625.00
小计	464,016,264.49	116,004,066.12	482,500,414.68	120,625,103.67

项目	2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	506,341,726.37	126,585,431.59
预提土地增值税	-	-
资产减值准备	-	-
预收销售意向金及定金预计利润	7,350,000.00	1,837,500.00
小计	513,691,726.37	128,422,931.59

5.8.2 未确认递延所得税资产明细: 无。

5.9 应付账款

5.9.1 应付账款列示

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
应付工程及配套设施款	426,291,121.28	481,318,733.61

项目	2019年12月31日
应付工程及配套设施款	182,416,861.42

5.9.2 公司无账龄超过1年的重要应付账款。

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.10 合同负债

5.10.1 合同负债情况

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
预收购房款	4,587,155.96	48,623,853.21
项目		2019年12月31日
预收购房款		-

5.11 应交税费

税种	2021年4月30日	2020年12月31日
增值税	52,331.27	35,305.18
城市建设维护税	102,180.50	102,874.38
教育费附加	193,522.22	194,017.85
房产税	242,426.92	-
企业所得税	262,920.52	262,920.53
土地增值税	64,004,982.05	55,248,275.53
合计	64,858,363.48	55,843,393.47
税种		2019年12月31日
增值税		24,771.70
城市建设维护税		101,940.73
教育费附加		193,102.02
企业所得税		262,920.53
契税		28,246,800.00
合计		28,829,534.98

5.12 其他应付款

5.12.1 其他应付款

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
应付利息	2,611,829.74	917,475.95
其他应付款	7,440,249.16	9,498,453.00
合计	10,052,078.90	10,415,928.95

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.12 其他应付款(续)

5.12.1 其他应付款(续)

项目	2019年12月31日
应付利息	377,366.62
其他应付款	105,270,562.00
合 计	105,647,928.62

5.12.2 应付利息

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	2,611,829.74	917,475.95

项目	2019年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	377,366.62

本期本公司无重要的已逾期未支付的利息情况。

5.12.3 其他应付款

5.12.3.1 按款项性质列示其他应付款

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
应付租赁保证金	6,000,000.00	6,000,000.00
销售意向金及定金	-	-
其他	1,440,249.16	3,498,453.00
合 计	7,440,249.16	9,498,453.00

项目	2019年12月31日
应付租赁保证金	-
销售意向金及定金	101,000,000.00
其他	4,270,562.00
合 计	105,270,562.00

5.12.3.2 公司无账龄超过1年的重要其他应付账款。

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.13 一年内到期的非流动负债

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	100,000,000.00	100,000,000.00

项目	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	10,000,000.00

期末借款抵押情况详细见附注 5.15 长期借款。

5.14 其他流动负债

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
待转销项税额	412,844.04	4,376,146.79

项目	2019年12月31日
待转销项税额	-

5.15 长期借款

借款类别	2021年4月30日	2020年12月31日
抵押借款	435,114,804.25	299,777,191.03

借款类别	2019年12月31日
抵押借款	242,044,500.00

本公司以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目现房及对应的土地使用权作为期末抵押借款的抵押物。

5.16 实收资本

股东名称	2020年 12月31日	本期变动增减(+、-)		2021年 4月30日
		本期增加	本期减少	
上海城投控股股份有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
上海鼎盛股权投资合伙企业(有限合伙)	36,000,000.00	-	-	36,000,000.00
上海城颐置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
上海韵筑投资有限公司	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00
合计	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.16 实收资本(续)

股东名称	2019年	本期变动增减(+、-)		2020年
	12月31日	本期增加	本期减少	12月31日
上海城投控股股份有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
上海鼎盛股权投资合伙企业(有限合伙)	36,000,000.00	-	-	36,000,000.00
上海城颐置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
上海韵筑投资有限公司	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00
合计	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00

5.17 资本公积

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年4月30日
资本溢价	1,345,080,000.00	-	-	1,345,080,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,345,080,000.00	-	-	1,345,080,000.00

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
资本溢价	1,345,080,000.00	-	-	1,345,080,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,345,080,000.00	-	-	1,345,080,000.00

5.18 盈余公积

项目	2020年12月31日	本期提取	本期减少	2021年4月30日
法定盈余公积	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00

项目	2019年12月31日	本期提取	本期减少	2020年12月31日
法定盈余公积	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.19 未分配利润

项目	2021年4月30日	2020年12月31日
调整前上期末未分配利润	113,041,512.56	89,526,602.30
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	113,041,512.56	89,526,602.30
加：本期归属于公司所有者的净利润	15,339,305.62	23,514,910.26
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	100,000,000.00	-
转作股本的普通股股利	-	-
加：其他	-	-
期末未分配利润	28,380,818.18	113,041,512.56

项目	2019年12月31日
调整前上期末未分配利润	298,917,402.80
调整期初未分配利润合计数	-
调整后期初未分配利润	298,917,402.80
加：本期归属于公司所有者的净利润	80,609,199.50
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
应付普通股股利	290,000,000.00
转作股本的普通股股利	-
加：其他	-
期末未分配利润	89,526,602.30

5.20 营业收入及营业成本

5.20.1 营业收入和营业成本情况

项目	2021年1-4月		2020年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	48,623,853.19	13,582,606.87	209,135,366.06	66,764,437.33
其他业务	9,514,564.10	4,690,520.75	98,377,387.45	92,237,541.51
合计	58,138,417.29	18,273,127.62	307,512,753.51	159,001,978.84

项目	2019年度	
	收入	成本
主营业务	-	18,935,067.18
其他业务	2,846,512.62	-
合计	2,846,512.62	18,935,067.18

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.21 税金及附加

项 目	2021年1-4月	2020年度
城市建设维护税	131,310.75	7,926.61
教育费附加	93,793.39	5,661.86
河道管理费	68,355.10	-
营业税	350,523.81	-
印花税	27,543.30	219,802.50
房产税	1,981,501.13	2,076,732.62
土地增值说	13,948,588.15	55,248,275.53
合 计	<u>16,601,615.63</u>	<u>57,558,399.12</u>
项 目		2019年度
城市建设维护税		118,305.14
教育费附加		68,104.31
土地增值说		-118,107,065.24
印花税		30,649.30
房产税		293,245.24
合 计		<u>-117,596,761.25</u>

5.22 销售费用

项目	2021年1-4月	2020年度
销售佣金	1,250,000.00	5,376,357.55
其他	-	40,873.80
合 计	<u>1,250,000.00</u>	<u>5,417,231.35</u>
项目		2019年度
其他		2,195,861.26
合 计		<u>2,195,861.26</u>

5.23 管理费用

项 目	2021年1-4月	2020年度
咨询费	-	94,339.62
中介机构费	-	128,000.00
合 计	<u>-</u>	<u>222,339.62</u>
项 目		2019年度
中介机构费		450,000.00
业务招待费		56,515.00
合 计		<u>506,515.00</u>

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.24 财务费用

项 目	2021年1-4月	2020年度
利息费用	6,710,683.79	54,356,863.44
减：利息收入	682,478.15	542,163.10
利息净支出	6,028,205.64	53,814,700.34
加：汇兑净损失	-	-
银行手续费	1,729.40	11,064.80
合 计	6,029,935.04	53,825,765.14

项 目	2019年度
利息费用	-
减：利息收入	8,921,970.00
利息净支出	-8,921,970.00
加：汇兑净损失	-
银行手续费	10,843.34
合 计	-8,911,126.66

5.25 信用减值损失

项目	2021年1-4月	2020年度
应收账款坏账损失	4,943.63	-4,943.63
其他应收款坏账损失	-1,152.49	-217,166.58
合 计	3,791.14	-222,110.21

项目	2019年度
应收账款坏账损失	-
其他应收款坏账损失	-
合 计	-

5.26 资产处置收益

项目	2021年1-4月	2020年度
固定资产处置收益	-1,379.95	-

项目	2019年度
固定资产处置收益	-

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.27 营业外收入

项 目	2021年1-4月	计入当期非经常性损益的金额	2020年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	2,498,000.00	2,498,000.00	47,820.00	47,820.00
项 目			2019年度	计入当期非经常性损益的金额
其他			-	-

5.28 营业外支出

项 目	2021年1-4月	计入当期非经常性损益的金额	2020年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	-	-	11.05	11.05
项 目			2019年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金			1,682.54	1,682.54

5.29 所得税费用

项 目	2021年1-4月	2020年度
当期所得税费用	-1,476,192.98	-
递延所得税费用	4,621,037.55	7,797,827.92
合 计	3,144,844.57	7,797,827.92
项 目		2019年度
当期所得税费用		-112,123,281.22
递延所得税费用		139,229,356.27
合 计		27,106,075.05

5.29.1 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2021年1-4月
利润总额	18,484,150.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,621,037.55
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-1,476,192.98
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	-
其他	-
所得税费用	3,144,844.57

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.30 现金流量表补充资料

5.30.1 现金流量表补充资料

项 目	2021年1-4月	2020年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	15,339,305.62	23,514,910.26
加: 资产减值损失	-	-
信用减值损失	-3,791.14	222,110.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,690,520.75	-
无形资产摊销	-	9,381,041.51
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	6,710,683.79	54,356,863.44
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,621,037.55	7,797,827.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	13,495,756.21	-331,058,702.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-10,072,860.04	-14,286,824.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-96,069,466.21	283,143,621.68
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>-61,288,813.47</u>	<u>33,070,847.57</u>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	232,107,809.03	263,075,219.28
减: 现金的年初余额	263,075,219.28	140,328,497.37
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>-30,967,410.25</u>	<u>122,746,721.91</u>

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.30 现金流量表补充资料(续)

5.30.1 现金流量表补充资料(续)

项 目	2019 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	80,609,199.50
加: 资产减值损失	-
信用减值损失	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	139,229,356.27
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-287,874,289.36
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-13,979,866.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,300,806,361.26
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,382,821,961.01</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	140,328,497.37
减: 现金的年初余额	1,569,863,627.51
加: 现金等价物的期末余额	-
减: 现金等价物的年初余额	-
现金及现金等价物净增加额	<u><u>-1,429,535,130.14</u></u>

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.30 现金流量表补充资料(续)

5.30.2 现金和现金等价物的构成

项 目	2021年1-4月	2020年12月31日
一、现金	232,107,809.03	263,075,219.28
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	232,107,809.03	263,075,219.28
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	232,107,809.03	263,075,219.28
其中: 母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	-	-

项 目	2019年12月31日
一、现金	140,328,497.37
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	140,328,497.37
可随时用于支付的其他货币资金	-
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	140,328,497.37
其中: 母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	-

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 关联方及关联交易

6.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海城投控股股份有限公司	中国上海	实业投资、投资咨询、运营管理	252,957.5634 万元	60.00%	60.00%

6.2 本公司的子公司情况

无

6.3 本公司合营和联营企业情况

无

6.4 其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
上海城投置地(集团)有限公司	与本公司同受最终控制方控制
上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制
上海城投置业经营管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制
上海韵筑投资有限公司	本公司之少数股东

6.5 关联交易情况

6.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

6.5.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2021年1-4月	2020年度
上海城投置业经营管理有限公司	销售佣金	1,250,000.00	5,376,357.55
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理	-	-

关联方	关联交易内容	2019年度
上海城投置业经营管理有限公司	销售佣金	-
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理	1,078,638.98

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 关联方及关联交易

6.5 关联交易情况(续)

6.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易(续)

6.5.1.2 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2021年1-4月	2020年度
上海韵筑投资有限公司	销售房产	-	56,470,811.93
上海城投置业经营管理有限公司	代建服务	-	82,568,807.15

关联方	关联交易内容	2019年度
上海韵筑投资有限公司	销售房产	-
上海城投置业经营管理有限公司	代建服务	-

6.5.2 关联租赁情况

6.5.2.1 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2021年1-4月	2020年度
上海城投置业经营管理有限公司	房屋	8,707,433.07	13,061,149.60

承租方名称	租赁资产种类	2019年度
上海城投置业经营管理有限公司	房屋	-

6.6 关联方应收应付款项

6.6.1 应收项目

项目名称	关联方	2021年4月30日		2020年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海城投置业经营管理有限公司	34,260,098.27	-	25,552,665.20	4,943.63

项目名称	关联方	2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	上海城投置业经营管理有限公司	-	-

6.6.2 应付项目

项目名称	关联方	2021年4月30日	2020年12月31日
		账面余额	账面余额
应付账款	上海城投置业经营管理有限公司	7,023,939.00	5,698,939.00
其他应付款	上海城投置业经营管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00

上海新江湾城投资发展有限公司
2021年1-4月、2020年度及2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 关联方及关联交易

6.6 关联方应收应付款项(续)

6.6.2 应付项目(续)

项目名称	关联方	2019年12月31日 账面余额
应付账款	上海城投置业经营管理有限公司	-
其他应付款	上海城投置业经营管理有限公司	-

7 承诺及或有事项

7.1 重要承诺事项

无

7.2 或有事项

7.2.1 债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目现房及对应的土地使用权作为期末抵押借款 535,114,804.25 元(包含一年内到期的长期借款 100,000,000.00 元)的抵押物。

除上述事项外,截至 2021 年 4 月 30 日止,本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重要承诺及重大的或有事项。

8 资产负债表日后事项

8.1 截至本财务报告批准报出日,本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

9 其他重要事项

9.1 前期会计差错更正

无

9.2 债务重组

无

9 其他重要事项（续）

9.3 资产置换

无

9.4 年金计划

无

9.5 终止经营

无

9.6 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

10 财务报表之批准

本财务报表业经本公司管理层批准通过。

上海新江湾城投资发展有限公司

日期：2021年6月30日