

上海万业企业股份有限公司  
2020年度合并财务报表及审计报告

## 目 录

内容	页码
审计报告	1 - 6
合并及公司资产负债表	7 - 8
合并及公司利润表	9
合并及公司现金流量表	10
合并所有者权益变动表	11
公司所有者权益变动表	12
财务报表附注	13-139

# 审计报告

众会字（2021）第 03030 号

上海万业企业股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”）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，公允反映了万业企业 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，我们独立于万业企业，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。

### 三、关键审计事项（续）

#### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、事项描述

万业企业目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 3.30.1.3.1.1 所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

- （1）买卖双方签订具有法律约束力的销售合同；
- （2）买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项；
- （3）房屋已竣工并经有关部门验收合格，且双方办妥房屋交接手续；
- （4）房地产相关成本能够可靠地计量。

又如财务报表附注 5.40 所述，本年度营业收入为人民币 93,149.01 万元，其中房地产开发项目收入为人民币 85,701.46 万元，占营业收入总额的 92%。由于房地产开发项目的收入对万业企业的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认上的错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，所以我们将营业收入中的房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们就房地产开发项目的收入确认所执行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；
- 检查万业企业的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- 针对万业企业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。



### 三、关键审计事项（续）

#### （二）商誉减值

##### 1、事项描述

如财务报表附注 5.18 所示，截至 2020 年 12 月 31 日，万业企业合并财务报表中商誉的账面原值为 27,351.11 万元，商誉减值准备金额为 5,939.07 万元。

根据企业会计准则的规定，万业企业管理层（以下简称“管理层”）至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需要计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们就商誉减值事项所执行的审计程序主要包括：

- 了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；
- 复核管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；
- 复核管理层对商誉减值迹象的判断是否合理；
- 获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；
- 复核确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当，复核进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；
- 将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；
- 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；
- 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括万业企业 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估万业企业的持续经营能力，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万业企业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万业企业的财务报告过程。

## 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，就可能对万业企业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万业企业不能持续经营。

(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) 就万业企业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。



六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

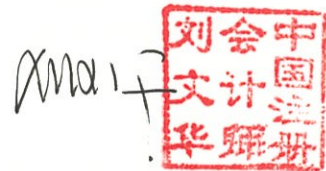
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

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。



众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师  
（项目合伙人）



中国注册会计师



中国，上海

2021年4月15日

上海万业企业股份有限公司

2020年12月31日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2020年12月31日 合并	2019年12月31日 合并	2020年12月31日 公司	2019年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	5.1	2,211,924,218.78	2,935,400,156.20	1,980,188,880.55	2,709,836,757.80
交易性金融资产	5.2	758,000,080.61	1,346,689,927.24	758,000,080.61	1,346,689,927.24
衍生金融资产					
应收票据	5.3	6,720,500.00	30,588,490.48	-	-
应收账款	5.4/14.1	37,017,872.08	68,458,873.47	401,146.96	285,895.00
应收款项融资					
预付款项	5.5	11,196,145.43	11,757,274.96	-	-
其他应收款	5.6/14.2	938,128,665.70	47,202,068.01	1,288,053,525.50	291,179,763.35
其中: 应收利息		-	-	1,299,537.08	3,212,470.14
应收股利					
存货	5.7	778,036,550.62	965,767,695.19	2,679,102.94	2,653,162.94
合同资产	5.8	1,318,104.68	-		
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	5.9	-	81,040,000.00	-	81,040,000.00
其他流动资产	5.10	38,615,771.39	46,950,204.48	628.37	1,641,159.39
流动资产合计		4,780,957,909.29	5,533,854,690.03	4,029,323,364.93	4,433,326,665.72
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	5.11/14.3	627,027,043.98	39,932,742.87	1,834,959,115.00	2,188,895,429.72
其他权益工具投资	5.12	1,364,919,480.00	816,919,480.00	1,360,919,480.00	816,919,480.00
其他非流动金融资产	5.13	35,156,000.00		35,156,000.00	
投资性房地产	5.14	416,575,672.36	427,818,786.34	238,150,538.74	242,489,462.98
固定资产	5.15	93,206,224.96	68,105,008.84	1,617,531.02	2,097,111.24
在建工程	5.16	1,488,628.03	45,754,923.52	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	5.17	71,861,039.68	48,828,638.86	1,132,701.05	1,350,549.69
开发支出		-	-	-	-
商誉	5.18	214,120,399.74	214,120,399.74	-	-
长期待摊费用	5.19	1,146,654.32	-	-	-
递延所得税资产	5.20	108,299,859.73	88,144,661.64	1,360,138.29	197,638.29
其他非流动资产	5.21	-	2,560,000.00	-	2,560,000.00
非流动资产合计		2,933,801,002.80	1,752,184,641.81	3,473,295,504.10	3,254,509,671.92
资产总计		7,714,758,912.09	7,286,039,331.84	7,502,618,869.03	7,687,836,337.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 朱旭东

主管会计工作负责人: 邵伟宏

会计机构负责人: 吉伟新



邵伟宏



吉伟新





上海万业企业股份有限公司

2020年12月31日合并及公司资产负债表(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	2020年12月31日 合并	2019年12月31日 合并	2020年12月31日 公司	2019年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	5.22	11,535,353.32	10,013,291.67	-	-
交易性金融负债					
衍生金融负债		-	-	-	-
应付票据					
应付账款	5.23	255,544,923.79	254,184,603.42	1,142,554.46	1,333,405.50
预收款项	5.24	730,872.97	333,304,910.07	-	-
合同负债	5.25	335,555,664.13	-		
应付职工薪酬	5.26	26,476,444.04	28,661,823.28	12,893,090.69	11,943,517.66
应交税费	5.27	123,179,760.97	143,871,699.89	24,475,209.87	9,645,823.55
其他应付款	5.28	42,025,398.28	41,506,754.24	4,362,323,786.88	5,018,844,768.98
其中:应付利息		-	-	-	-
应付股利		-	-	-	-
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	5.29	-	2,500,000.00	-	-
其他流动负债	5.30	29,397,995.26	-	-	-
流动负债合计		824,446,412.76	814,043,082.57	4,400,834,641.90	5,041,767,515.69
非流动负债					
长期借款	5.31	-	17,842,407.36	-	-
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	5.32	97,600,229.70	65,363,616.24	-	-
递延收益	5.33	66,141,081.48	70,664,371.82	-	-
递延所得税负债	5.20	55,305,959.13	42,220,509.49	51,736,449.93	38,090,513.42
其他非流动负债					
非流动负债合计		219,047,270.31	196,090,904.91	51,736,449.93	38,090,513.42
负债合计		1,043,493,683.07	1,010,133,987.48	4,452,571,091.83	5,079,858,029.11
所有者权益					
股本	5.34	957,930,404.00	806,158,748.00	957,930,404.00	806,158,748.00
其他权益工具					
其中:优先股					
永续债					
资本公积	5.35	89,361,511.78	191,264,874.48	165,081,697.02	306,443,667.47
减:库存股	5.36	489,413,545.01	489,413,545.01	489,413,545.01	489,413,545.01
其他综合收益	5.37	41,655,398.81	12,128,194.03	42,147,021.73	12,000,000.00
专项储备					
盈余公积	5.38	1,123,146,613.78	1,075,105,560.62	1,123,146,613.78	1,075,105,560.62
未分配利润	5.39	4,944,785,846.67	4,677,543,475.74	1,251,155,585.68	897,683,877.45
归属于公司所有者权益合计		6,667,466,230.03	6,272,787,307.86	3,050,047,777.20	2,607,978,308.53
少数股东权益		3,798,998.99	3,118,036.50	-	-
所有者权益合计		6,671,265,229.02	6,275,905,344.36	3,050,047,777.20	2,607,978,308.53
负债和所有者权益总计		7,714,758,912.09	7,286,039,331.84	7,502,618,869.03	7,687,836,337.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:朱旭东

主管会计工作负责人:邵伟宏

会计机构负责人:吉伟新



邵伟宏



吉伟新



上海万业企业股份有限公司

2020年度合并及公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020年度 合并	2019年度 合并	2020年度 公司	2019年度 公司
一、营业收入	5.40/14.4	931,490,071.61	1,868,828,741.40	5,354,083.80	4,887,357.37
减: 营业成本	5.40/14.4	509,426,732.19	917,663,637.42	4,875,445.53	4,705,436.91
税金及附加	5.41	-19,861,224.36	169,929,077.57	1,132,779.29	547,080.16
销售费用	5.42	16,830,281.35	38,360,387.52	-	-
管理费用	5.43	95,039,195.99	96,846,196.48	49,072,666.95	52,079,028.52
研发费用	5.44	48,607,402.20	6,304,061.97	-	-
财务费用	5.45	-56,967,396.01	-26,837,014.88	-57,315,497.85	-26,904,984.12
其中: 利息费用		908,847.92	280,234.71	-	-
利息收入		57,815,116.72	27,564,226.94	57,463,972.55	26,991,174.51
加: 其他收益	5.46	7,804,440.86	5,336,800.91	68,674.00	-
投资收益	5.47/14.5	89,976,455.70	67,868,874.20	413,374,596.06	68,373,825.54
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-10,052,720.62	-365,503.57	-9,493,022.00	139,447.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	438,534.55	-	438,534.55
净敞口套期收益		-	-	-	-
公允价值变动收益	5.48	10,583,746.05	60,540,764.46	10,583,746.05	60,540,764.46
信用减值损失	5.49	-15,021,741.76	-4,444,084.35	-4,650,000.00	585.10
资产减值损失	5.50	-8,920,976.94	-59,390,727.51	-	-31,355,699.03
资产处置收益	5.51	-	85,887.30	-	-
二、营业利润		422,837,004.16	736,559,910.33	426,965,705.99	72,020,271.97
加: 营业外收入	5.52	4,700,826.90	45,553,392.32	2,894,000.09	43,129,436.00
减: 营业外支出	5.53	11,000,106.05	1,556,874.90	19,385.61	45,935.66
三、利润总额		416,537,725.01	780,556,427.75	429,840,320.47	115,103,772.31
减: 所得税费用	5.54	121,511,829.13	206,615,161.71	28,327,559.08	36,206,002.12
四、净利润		295,025,895.88	573,941,266.04	401,512,761.39	78,897,770.19
(一) 按经营持续性分类:					
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		295,025,895.88	573,941,266.04	401,512,761.39	78,897,770.19
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.归属于公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		315,283,424.09	572,787,268.09	-	-
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-20,257,528.21	1,153,997.95	-	-
五、其他综合收益的税后净额	5.37	29,527,204.78	15,934,757.97	30,147,021.73	15,000,000.00
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		29,527,204.78	15,934,757.97	30,147,021.73	15,000,000.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		33,000,000.00	15,000,000.00	33,000,000.00	15,000,000.00
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		33,000,000.00	15,000,000.00	33,000,000.00	15,000,000.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-3,472,795.22	934,757.97	-2,852,978.27	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-2,852,978.27	-	-2,852,978.27	-
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		-619,816.95	934,757.97	-	-
7.其他		-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		324,553,100.66	589,876,024.01	431,659,783.12	93,897,770.19
归属于公司所有者的综合收益总额		344,810,628.87	588,722,026.06	-	-
归属于少数股东的综合收益总额		-20,257,528.21	1,153,997.95	-	-
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)					
(一) 基本每股收益	15.2	0.3462	0.6239	-	-
(二) 稀释每股收益	15.2	0.3462	0.6239	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 朱旭东



主管会计工作负责人: 邵伟宏

邵伟宏



会计机构负责人: 吉伟新

吉伟新





上海万业企业股份有限公司

2020年度合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020年度 合并	2019年度 合并	2020年度 公司	2019年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,099,452,529.79	1,188,429,551.04	5,591,979.04	6,020,826.35
收到的税费返还		78,145,355.92	4,238,233.15	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5.55.1	55,158,351.33	67,353,100.15	3,617,118.63	43,157,805.61
经营活动现金流入小计		1,232,756,237.04	1,260,020,884.34	9,209,097.67	49,178,631.96
购买商品、接受劳务支付的现金		352,545,004.51	520,748,370.35	768,106.55	1,042,968.68
支付给职工以及为职工支付的现金		99,045,653.72	103,529,026.29	27,328,893.29	32,157,964.48
支付的各项税费		220,010,477.07	431,308,674.36	13,614,956.66	32,169,222.48
支付其他与经营活动有关的现金	5.55.2	61,026,097.97	84,408,840.01	19,348,485.01	24,090,753.90
经营活动现金流出小计		732,627,233.27	1,139,994,911.01	61,060,441.51	89,460,909.54
经营活动产生的现金流量净额		500,129,003.77	120,025,973.33	-51,851,343.84	-40,282,277.58
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		5,689,476,639.19	6,300,101,656.68	5,699,476,639.19	6,300,101,656.68
取得投资收益所收到的现金		3,947,355.60	3,080,145.94	3,947,355.60	3,080,145.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,915.91	243,810.00	-	-
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	5.55.3	474,645,436.89	30,593,315.10	490,252,620.40	27,500,528.21
投资活动现金流入小计		6,168,072,347.59	6,334,018,927.72	6,193,676,615.19	6,330,682,330.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,964,675.96	24,414,182.05	332,692.48	8,455,696.78
投资支付的现金		6,169,588,046.12	7,243,895,899.16	6,196,088,046.12	7,266,407,455.98
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	5.55.4	1,350,000,000.00	493,614.59	1,377,472,410.00	12,872,980.00
投资活动现金流出小计		7,537,552,722.08	7,268,803,695.80	7,573,893,148.60	7,287,736,132.76
投资活动产生的现金流量净额		-1,369,480,374.49	-934,784,768.08	-1,380,216,533.41	-957,053,801.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		39,975,784.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		39,975,784.00	-	-	-
取得借款收到的现金		11,521,911.70	30,208,024.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5.55.5	-	500,000.00	582,500,000.00	337,000,000.00
筹资活动现金流入小计		51,497,695.70	30,708,024.00	582,500,000.00	337,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,208,024.00	2,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		908,697.97	149,995,322.41	-	149,315,778.57
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	5.55.6	-	344,592,788.93	6,300,000.00	344,592,788.93
筹资活动现金流出小计		31,116,721.97	496,588,111.34	6,300,000.00	493,908,567.50
筹资活动产生的现金流量净额		20,380,973.73	-465,880,087.34	576,200,000.00	-156,908,567.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		-599,810.43	303,555.21	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>					
		-849,570,207.42	-1,280,335,326.88	-855,867,877.25	-1,154,244,647.01
加：期初现金及现金等价物余额		2,935,274,426.20	4,215,609,753.08	2,709,836,757.80	3,864,081,404.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>					
	5.56.2	2,085,704,218.78	2,935,274,426.20	1,853,968,880.55	2,709,836,757.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：朱旭东



主管会计工作负责人：邵伟宏

邵伟宏



会计机构负责人：吉伟新

吉伟新











## 1 公司基本情况

### 1.1 公司概况

1.1.1 注册地: 上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.2 组织形式: 股份有限公司(上市)

1.1.3 总部地址: 上海市浦东大道 720 号 9 层

#### 1.1.4 公司设立情况

上海万业企业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”, 原名先后为上海众城实业股份有限公司和中远发展股份有限公司)1991年10月28日经上海市人民政府办公厅沪府办(1991)105号文批准成立, 于1991年10月28日取得由上海市工商行政管理局颁发的3100001000609号《企业法人营业执照》。本公司初始发行7,416万股A股, 于1993年4月7日在上海证券交易所上市交易; 2002年2月增发新股8,000万股A股, 其中: 网上发行新股(78,598,034股)于2002年3月1日上市交易, 网下机构投资者配售股份(1,401,966股)于2002年6月3日上市交易; 增发后, 本公司股本为447,865,971股, 注册资本为447,865,971.00元。

2005年本公司控股股东的股东由原中国远洋运输(集团)总公司变更为Success Medal International Limited。该公司于2006年7月7日获中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]131号批复同意豁免其因协议转让而控制25,150.371万股本公司股票(占总股本的56.16%)应履行的要约收购义务。2006年7月14日本公司更为现名, 注册地址变更为上海市浦东大道720号9层。

2006年7月26日本公司股权分置改革方案实施完成, 非流通股股东采取“送股加折价转让资产”的组合方式向流通股股东执行对价安排。非流通股股东按每10股流通股获付1.5股的比例向全体流通股股东送股, 其中, 三林万业(上海)企业集团有限公司向全体流通股股东支付25,131,623股的对价股份, 上海国际信托投资有限公司向全体流通股股东支付1,728,313股的对价股份; 同时本公司控股股东三林万业(上海)企业集团有限公司以75%的折让价格将其持有的上海万业企业宝山新城建设开发有限公司90%股份转让给本公司。执行对价后本公司总股本不变仍为447,865,971股。

2009年5月22日经本公司股东大会决议及修改后章程的规定, 按每10股转增8股的比例, 以资本公积中的股本溢价向全体股东转增股份总额358,292,777.00股, 每股面值1元, 计增加股本358,292,777.00元, 转增后的注册资本为人民币806,158,748.00元, 《企业法人营业执照》注册号变更为310000000007622。

2015年公司第一大股东发生变更, 三林万业(上海)企业集团有限公司(以下简称“三林集团”)将其持有的227,000,000股股份转让给上海浦东科技投资有限公司(以下简称“浦科投资”), 转让后浦科投资持有公司28.16%的股份, 成为公司第一大股东; 三林集团仍持有公司180,469,756股股份, 占公司总股本的22.39%, 为公司第二大股东。

## 1 公司基本情况 (续)

### 1.1 公司概况 (续)

#### 1.1.4 公司设立情况 (续)

2017 年 12 月 22 日三林集团通过大宗交易转让其持有的公司股份 1500 万股, 占公司总股本的 1.86%, 转让后其持有公司股份总额为 165,469,756 股 (占公司总股本的 20.53%)。本次权益变动后公司第一大股东仍然为浦科投资, 其持股数及持股比例未发生变化。

2018 年 7 月 16 日, 三林集团与国家集成电路产业投资基金股份有限公司 (以下简称“集成电路基金”) 签署股权转让协议, 三林集团将其持有的本公司 56,431,113 股股份 (占本公司总股本 7%) 以协议转让的方式转让给集成电路基金。2018 年 12 月 7 日, 上述股权转让过户手续完成。本次股权转让完成后, 浦科投资仍持有本公司 227,000,000 股, 占比 28.16%; 三林集团持有本公司 109,038,643 股, 占比 13.53%; 集成电路基金持有本公司 56,431,113 股, 占比 7%。浦科投资被动成为本公司控股股东。

2020 年 6 月 23 日经本公司股东大会审议通过, 以资本公积向全体股东 (上海万业企业股份有限公司回购专用证券账户除外) 每 10 股转增 2 股, 以 2019 年 12 月 31 日的总股本 806,158,748 股, 扣除截至 2019 年度报告披露日回购专户已持有的股份 47,300,468 股为基数, 即 758,858,280 股为基数, 共计转增 151,771,656 股。本次转增完成后, 公司总股本增加至 957,930,404 股, 浦科投资持有本公司 272,400,000.00 股, 占比 28.44%, 仍然为本公司控股股东。本公司实际控制人为朱旭东先生、李勇军先生和王晴华女士三人。

截止本期末本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。

#### 1.1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.1.5.1 业务性质: 房地产开发、制造和销售半导体及光伏离子注入机设备。

1.1.5.2 营业范围: 实业投资, 资产经营, 国内贸易 (除专项规定外), 钢材、木材、建筑材料、建筑五金、商务信息咨询服务, 从事电子科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询, 从事货物及技术的进出口业务, 财务咨询。【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】

1.1.5.3 主要经营活动: 在上海和无锡开发、销售住宅类房产; 制造和销售半导体及光伏离子注入机设备。

1.1.6 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: 1991 年 12 月 28 日至不约定期限。

## 1 公司基本情况 (续)

### 1.2 本年度合并财务报表范围

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司、上海万裕房地产开发有限公司、苏州万业房地产发展有限公司、无锡万业房地产发展有限公司、上海万业企业爱佳物业服务有限公司、上海业萌实业有限公司、Wanye International Inc、Wanye International Holding Company Limited、苏州业禾物业服务有限公司、南通万业科技发展有限公司与上海凯世通半导体股份有限公司 (以下简称“凯世通公司”) 及其子公司上海临港凯世通半导体有限公司、合肥晶凯光电科技有限公司、无锡凯世通科技有限公司及北京凯世通半导体有限公司。

公司于报告期内设立了控股子公司南通万业科技发展有限公司、苏州业禾物业服务有限公司及北京凯世通半导体有限公司, 合并范围增加了该些公司。公司于报告期内注销了控股子公司安徽晶玺光电技术有限公司, 合并范围减少了该公司。本年度合并范围的变更具体详见本附注 6 所述。子公司情况详见本附注 7 所述。

## 2 财务报表的编制基础

### 2.1 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。

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。

### 2.2 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

12 个月

#### 3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 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

##### 3.5.1 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 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 (续)

##### 3.5.2 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。

##### 3.5.3 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。

#### 3.6 合并财务报表的编制方法

##### 3.6.1 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

##### 3.6.2 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。

##### 3.6.3 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。

##### 3.6.4 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。



### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

##### 3.6.5 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

##### 3.6.5 合并程序 (续)

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。

##### 3.6.6 特殊交易会计处理

###### 3.6.6.1 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。

###### 3.6.6.2 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。

###### 3.6.6.3 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.6 合并财务报表的编制方法 (续)

##### 3.6.6 特殊交易会计处理 (续)

##### 3.6.6.4 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 3.7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 3.7.2 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.8 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。

#### 3.9 外币业务和外币报表折算

##### 3.9.1 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。

##### 3.9.2 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具

##### 3.10.1 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)。

##### 3.10.2 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.2 金融资产的分类 (续)

###### 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。

##### 3.10.3 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.3 金融负债的分类 (续)

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。

##### 3.10.4 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。

##### 3.10.5 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。



### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.6 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.7 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.7 金融工具的减值 (续)

##### 2) 减值准备的确认和计量 (续)

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。

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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.7 金融工具的减值 (续)

##### 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
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票
应收账款组合 1	房地产行业账龄组合
应收账款组合 2	专用设备制造业务账龄组合
应收账款组合 3	合并范围内关联方组合

##### 5) 其他应收款减值

按照 3.10.7 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	房地产行业账龄组合
其他应收款组合 2	专用设备制造业务账龄组合
其他应收款组合 3	投资业务账龄组合
其他应收款组合 4	押金、保证金及备用金组合
其他应收款组合 5	合并范围内关联方组合

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.7 金融工具的减值 (续)

###### 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
合同资产组合	未到期的质保金

##### 3.10.8 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.8 利得和损失 (续)

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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.10 金融工具 (续)

##### 3.10.9 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。

##### 3.10.10 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.11 应收票据

##### 3.11.1 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 3.10 金融工具。

#### 3.12 应收账款

##### 3.12.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.10 金融工具。

#### 3.13 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 3.10 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。

#### 3.14 其他应收款

##### 3.14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.10 金融工具。



### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.15 存货的类别

##### 3.15.1 存货的分类

###### 3.15.1.1 房地产业务存货

3.15.1.1.1 本公司房地产业务存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品及低值易耗品。

3.15.1.1.2 开发用土地: 本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权计入开发成本。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开发成本; 需在各地块间分摊的费用, 按受益面积分摊计入。

3.15.1.1.3 开发成本: 本公司开发成本包括开发前期费用、取得土地使用权的相关成本、建安成本及其他各项与产品开发相关的直接和间接费用; 开发成本按实际成本计价。

3.15.1.1.4 开发产品: 本公司于竣工验收时, 按概预算成本结转开发产品, 待整个项目完工后按实际结算成本进行调整。

3.15.1.1.5 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用: 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用, 在开发产品完工之前, 计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用, 计入财务费用。

3.15.1.1.6 公共配套设施费用: 不能有偿转让的公共配套设施按受益比例确定分配标准计入开发成本, 能有偿转让的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集所发生的成本。

3.15.1.1.7 维修基金: 按照国家有关规定提取维修基金, 计入相关的房产项目成本, 并缴纳至国家指定的维修基金账户。

###### 3.15.1.2 专用设备制造业务存货

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.15 存货 (续)

##### 3.15.2 发出存货的计价方法

存货购建时按实际成本入账, 原材料领用和发出时按移动加权平均法核算; 产成品和库存商品发出时按个别认定法计价。

##### 3.15.3 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。

为生产而持有的材料等, 用其生产的产成品的可变现净值高于成本的, 该材料仍然按照成本计量; 材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的, 该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

##### 3.15.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

##### 3.15.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物按照一次转销法进行摊销。

#### 3.16 合同资产

##### 3.16.1 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。

##### 3.16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.10 金融工具。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.17 合同成本

##### 3.17.1 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。

##### 3.17.2 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。

##### 3.17.3 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 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.18 长期股权投资

##### 3.18.1 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。

##### 3.18.2 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。

##### 3.18.3 后续计量及损益确认方法

###### 3.18.3.1 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 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.18 长期股权投资 (续)

##### 3.18.3 后续计量及损益确认方法 (续)

###### 3.18.3.2 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。

###### 3.18.3.3 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.18 长期股权投资 (续)

##### 3.18.3 后续计量及损益确认方法 (续)

###### 3.18.3.4 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。

###### 3.18.3.5 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。

###### 3.18.3.6 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 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.19 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	20、36、55、56、 57、62、63、66、67	0、5.00	4.75、2.78、1.73、1.70、 1.67、1.53、1.51、1.44、1.42

#### 3.20 固定资产

##### 3.20.1 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。

##### 3.20.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	平均年限法	20	0、5.00	4.75、5.00
机器设备	平均年限法	5、10	5.00、10.00	9.00、9.50、18.00、19.00
运输工具	平均年限法	4、5、8	0、5.00、10.00	12.50、19.00、22.50
办公及电子设备	平均年限法	3、4、5	0、5.00、10.00	18.00、19.00、 25.00、30.00、31.67

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.21 在建工程

在建厂房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。

#### 3.22 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的房地产开发产品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。



### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.23 无形资产

##### 3.23.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、软件、商标权、专利权及非专利技术。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限 50 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。软件按预计受益期限 5 年平均摊销。专利权及商标权按预计受益期限 8 年平均摊销。非专利技术按预计受益期限 7 年和 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。

##### 3.23.2 内部研究、开发支出会计政策

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。

在建的自行研发及制造的离子注入机及相关设备, 按实际发生的成本计量。实际成本包括研发及制造设备过程中耗用的材料和物料、人工成本及其他为使上述设备达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建离子注入机及相关设备以研发过程中的关键验证环节作为划分设备研发项目在研究阶段与开发阶段的标志, 在取得该验证前属于研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益, 在取得该验证后属于开发阶段的支出予以资本化。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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.24 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。

本公司进行商誉减值测试, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时, 按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的, 按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 并与相关账面价值相比较, 确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值 (包括所分摊的商誉的账面价值部分) 与其可收回金额, 如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认商誉的减值损失。

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。

#### 3.25 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平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

#### 3.26 合同负债

##### 3.26.1 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)

#### 3.27 职工薪酬

##### 3.27.1 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。

##### 3.27.2 离职后福利

###### 3.27.2.1 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。

3.27.2.2 本公司未设定受益计划。

###### 3.27.3 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 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.27 职工薪酬 (续)

##### 3.27.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利, 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。

#### 3.28 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 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.29 股份支付及权益工具

##### 3.29.1 股份支付的种类

根据结算方式分为以权益结算的涉及职工的股份支付、以现金结算的涉及职工的股份支付。

##### 3.29.2 权益工具公允价值的确定方法

子公司上海凯世通半导体股份有限公司以发行自身权益工具结算实施的员工股权激励计划, 权益工具的公允价值按该股权激励计划经凯世通公司股东大会审议通过之日的市场价格确定。

##### 3.29.3 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在集成电路离子注入机设备搬入客户场地开始工艺验证、取得第一台订单后, 参与员工股权激励计划的职工人数作为可行权权益工具最佳估计的依据。

##### 3.29.4 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的涉及职工的股份支付, 授予后立即可行权的, 按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积; 授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

以现金结算的涉及职工的股份支付, 授予后立即可行权的, 按照授予日本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用和相应负债; 授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权情况的最佳估计为基础, 按照本公司承担负债的公允价值金额, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应负债。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.30 收入

##### 3.30.1 收入确认和计量所采用的会计政策

###### 3.30.1.1 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:

- 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。

###### 3.30.1.2 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.30 收入 (续)

##### 3.30.1 收入确认和计量所采用的会计政策 (续)

##### 3.30.1.2 收入计量原则 (续)

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 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.30 收入(续)

##### 3.30.1 收入确认和计量所采用的会计政策(续)

##### 3.30.1.3 收入确认的具体方法

##### 3.30.1.3.1 按时点确认的收入

##### 3.30.1.3.1.1 转让土地使用权、销售房产的收入

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

##### 3.30.1.3.1.2 出租物业收入

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。

##### 3.30.1.3.1.3 专用设备制造业务收入的确认原则及方法

销售离子注入机、各类定制设备及备品备件, 在已根据合同约定将产品交付给客户且客户已验收该商品, 已收回货款或取得收款凭证且相关的经济利益很可能流入, 商品所有权上的主要风险和报酬已转移, 商品的法定所有权已转移时确认销售收入。



### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.31 政府补助

##### 3.31.1 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。

##### 3.31.2 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。

##### 3.31.3 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。

##### 3.31.4 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。

##### 3.31.5 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。

##### 3.31.6 政策性优惠贷款贴息的处理

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 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.32 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。

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。

#### 3.33 租赁

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。

##### 3.33.1 经营租赁的会计处理方法

###### 3.33.1.1 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。

###### 3.33.1.2 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。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.33 租赁 (续)

##### 3.33.2 融资租赁的会计处理方法

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。

#### 3.34 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额, 或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额, 包含于长期股权投资。

### 3 重要会计政策和会计估计 (续)

#### 3.35 重要会计政策、会计估计的变更

##### 3.35.1 重要的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	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。	第十届董事会第六次会议决议	详见 3.35.3 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、本公司将期末符合条件的应收账款重分类为合同资产, 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预收销售款确认为合同负债, 对可比期间数据不做调整。
- 3、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 3.35.3 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。

##### 3.35.2 重要会计估计变更

本公司报告期无重大会计估计变更事项。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.35 重要会计政策、会计估计的变更 (续)

3.35.3 2020 年起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情况

合并资产负债表

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	2,935,400,156.20	2,935,400,156.20	-
交易性金融资产	1,346,689,927.24	1,346,689,927.24	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	30,588,490.48	30,588,490.48	-
应收账款	68,458,873.47	64,283,008.24	-4,175,865.23
应收款项融资	-	-	-
预付款项	11,757,274.96	11,757,274.96	-
其他应收款	47,202,068.01	47,202,068.01	-
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存 货	965,767,695.19	965,767,695.19	-
合同资产	不适用	4,175,865.23	4,175,865.23
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	81,040,000.00	81,040,000.00	-
其他流动资产	46,950,204.48	46,950,204.48	-
流动资产合计	5,533,854,690.03	5,533,854,690.03	-
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	39,932,742.87	39,932,742.87	-
其他权益工具投资	816,919,480.00	816,919,480.00	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	427,818,786.34	427,818,786.34	-
固定资产	68,105,008.84	68,105,008.84	-
在建工程	45,754,923.52	45,754,923.52	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	48,828,638.86	48,828,638.86	-
开发支出	-	-	-
商 誉	214,120,399.74	214,120,399.74	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	88,144,661.64	88,144,661.64	-
其他非流动资产	2,560,000.00	2,560,000.00	-
非流动资产合计	1,752,184,641.81	1,752,184,641.81	-
资产总计	7,286,039,331.84	7,286,039,331.84	-

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.35 重要会计政策、会计估计的变更 (续)

3.35.3 2020年起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情况 (续)

合并资产负债表 (续)

项 目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动负债:			
短期借款	10,013,291.67	10,013,291.67	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	254,184,603.42	254,184,603.42	-
预收款项	333,304,910.07	1,106,044.27	-332,198,865.80
合同负债	不适用	311,184,760.60	311,184,760.60
应付职工薪酬	28,661,823.28	28,661,823.28	-
应交税费	143,871,699.89	143,871,699.89	-
其他应付款	41,506,754.24	41,506,754.24	-
其中: 应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,500,000.00	2,500,000.00	-
其他流动负债	-	21,014,105.20	21,014,105.20
流动负债合计	814,043,082.57	814,043,082.57	-
非流动负债			
长期借款	17,842,407.36	17,842,407.36	-
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	65,363,616.24	65,363,616.24	-
递延收益	70,664,371.82	70,664,371.82	-
递延所得税负债	42,220,509.49	42,220,509.49	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	196,090,904.91	196,090,904.91	-
负债合计	1,010,133,987.48	1,010,133,987.48	-
所有者权益			
股本	806,158,748.00	806,158,748.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	191,264,874.48	191,264,874.48	-
减: 库存股	489,413,545.01	489,413,545.01	-
其他综合收益	12,128,194.03	12,128,194.03	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,075,105,560.62	1,075,105,560.62	-
未分配利润	4,677,543,475.74	4,677,543,475.74	-
归属于公司所有者权益合计	6,272,787,307.86	6,272,787,307.86	-
少数股东权益	3,118,036.50	3,118,036.50	-
所有者权益合计	6,275,905,344.36	6,275,905,344.36	-
负债和所有者权益总计	7,286,039,331.84	7,286,039,331.84	-

调整情况说明: 详见 3.35.1 重要会计政策变更。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.35 重要会计政策、会计估计的变更 (续)

3.35.3 2020 年起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情况 (续)

公司资产负债表

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	2,709,836,757.80	2,709,836,757.80	-
交易性金融资产	1,346,689,927.24	1,346,689,927.24	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	285,895.00	285,895.00	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	291,179,763.35	291,179,763.35	-
其中: 应收利息	3,212,470.14	3,212,470.14	-
应收股利	-	-	-
存 货	2,653,162.94	2,653,162.94	-
合同资产	不适用	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	81,040,000.00	81,040,000.00	-
其他流动资产	1,641,159.39	1,641,159.39	-
流动资产合计	4,433,326,665.72	4,433,326,665.72	-
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	2,188,895,429.72	2,188,895,429.72	-
其他权益工具投资	816,919,480.00	816,919,480.00	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	242,489,462.98	242,489,462.98	-
固定资产	2,097,111.24	2,097,111.24	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,350,549.69	1,350,549.69	-
开发支出	-	-	-
商 誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	197,638.29	197,638.29	-
其他非流动资产	2,560,000.00	2,560,000.00	-
非流动资产合计	3,254,509,671.92	3,254,509,671.92	-
资产总计	7,687,836,337.64	7,687,836,337.64	-

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.35 重要会计政策、会计估计的变更 (续)

3.35.3 2020年起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情况 (续)

公司资产负债表 (续)

项 目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动负债			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,333,405.50	1,333,405.50	-
预收款项	-	-	-
合同负债	不适用	-	-
应付职工薪酬	11,943,517.66	11,943,517.66	-
应交税费	9,645,823.55	9,645,823.55	-
其他应付款	5,018,844,768.98	5,018,844,768.98	-
其中: 应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	5,041,767,515.69	5,041,767,515.69	-
非流动负债			
长期借款	-	-	-
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	38,090,513.42	38,090,513.42	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	38,090,513.42	38,090,513.42	-
负债合计	5,079,858,029.11	5,079,858,029.11	-
所有者权益			
股本	806,158,748.00	806,158,748.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	306,443,667.47	306,443,667.47	-
减: 库存股	489,413,545.01	489,413,545.01	-
其他综合收益	12,000,000.00	12,000,000.00	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,075,105,560.62	1,075,105,560.62	-
未分配利润	897,683,877.45	897,683,877.45	-
所有者权益合计	2,607,978,308.53	2,607,978,308.53	-
负债和所有者权益总计	7,687,836,337.64	7,687,836,337.64	-

调整情况说明: 详见 3.35.1 重要会计政策变更。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.35 重要会计政策、会计估计的变更 (续)

3.35.4 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
应收账款	-1,318,104.68	-
合同资产	1,318,104.68	-
预收款项	-364,953,659.39	-
合同负债	335,555,664.13	-
其他流动负债	29,397,995.26	-

利润表科目	2020 年度	
	合 并	公 司
营业成本	597,490.07	-
销售费用	-597,490.07	-

#### 4 税 项

##### 4.1 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税 <sup>注</sup>	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%
	销售房地产项目采用一般计税方法计税的应纳税额, 按照取得的全部价款和价外费用, 扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额后乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算。	9%
	销售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%
城市维护建设税	应纳增值税	1%、5%、7%
教育费附加	应纳增值税	5%
土地增值税	先按各项目公司所在税务局的规定对应税收入的2%、8.5%预缴或计提, 待项目清算时按核定增值额计算。	按增值额对应各级税率
企业所得税	应税所得额	15%、20%、25%

注: 除子公司上海万裕房地产开发有限公司开发的“万业名苑”项目及子公司无锡万业房地产发展有限公司开发的“观山泓郡(二期2标)、观山泓郡(二期3标)及观山泓郡(三期)”项目采用一般计税方法计征增值税外, 其他房地产项目子公司开发的房产项目均采用简易计税方法计征增值税。

##### 4.2 税收优惠

4.2.1 子公司上海凯世通半导体股份有限公司于2018年11月27日获得由上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局联合签发的高新技术企业证书(证书编号: GR201831001769), 有效期三年。故2020年按15%税率计缴企业所得税。

4.2.2 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。子公司上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司及无锡凯世通科技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。

5 合并财务报表项目附注

本附注期初余额系 2020 年 1 月 1 日余额、期末余额系 2020 年 12 月 31 日余额、本期发生额系 2020 年度发生额, 上期发生额系 2019 年度发生额。

5.1 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	196,058.50	-	-	159,253.49
银行存款						
人民币	-	-	2,190,356,859.32	-	-	2,843,930,657.68
美 元	1,379,318.01	6.5249	8,999,912.08	1,337,737.33	6.9762	9,332,323.16
欧 元	-	-	-	2.46	7.8155	19.23
小 计	-	-	2,199,356,771.40	-	-	2,853,263,000.07
其他货币资金						
人民币	-	-	12,371,388.88	-	-	81,977,902.64
合 计			2,211,924,218.78			2,935,400,156.20
其中: 存放在境外的款项总额			8,996,596.13			9,329,590.65

5.1.1 其他原因造成所有权受到限制的资产

项 目	期末余额	期初余额
客户贷款购房保证金	-	125,730.00

5 合并财务报表项目附注(续)

5.2 交易性金融资产

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	758,000,080.61	1,346,689,927.24
其中: 债务工具投资	613,976,410.96	1,202,755,616.44
权益工具投资	144,023,669.65	143,934,310.80
合 计	758,000,080.61	1,346,689,927.24

5.2.1 交易性金融资产期末余额比期初余额减少 588,689,846.63 元, 减少比例为 43.71%, 主要系购买的结构性存款到期赎回所致。

5.3 应收票据

5.3.1 应收票据分类列示

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	6,720,500.00	25,783,119.58
商业承兑汇票	-	4,853,910.00
小 计	6,720,500.00	30,637,029.58
减: 坏账准备	-	48,539.10
合 计	6,720,500.00	30,588,490.48

5.3.2 期末公司无质押的应收票据。

5.3.3 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

5.3.4 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。





5 合并财务报表项目附注 (续)

5.3 应收票据 (续)

5.3.5 按坏账计提方法分类披露 (续)

按组合计提坏账准备

组合 1: 银行承兑汇票

名 称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	6,720,500.00	-	-

按组合计提坏账的确认标准及说明: 详见本附注 3.10.7。

5.3.6 坏账准备的情况

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	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	48,539.10	-	-48,539.10	-	-	-
其中:						
组合 1: 银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-
组合 2: 商业承兑汇票	48,539.10	-	-48,539.10	-	-	-
合 计	48,539.10	-	-48,539.10	-	-	-

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

5.3.7 本期无实际核销的应收票据。

5.3.8 应收票据期末余额比期初余额减少 23,867,990.48 元, 减少比例为 78.03%, 主要系收到的银行承兑汇票到期承兑所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 应收账款

5.4.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额
其中: 房地产行业账龄	
1 年以内	3,821,352.00
其中: 专用设备制造业务账龄	
6 个月以内	6,168,204.97
6 个月至 1 年	302,226.00
1 至 2 年	17,782,245.37
2 至 3 年	22,033,823.40
3 至 4 年	3,120,343.20
4 至 5 年	1,118,491.57
5 年以上	5,270,000.00
小 计	59,616,686.51
减: 坏账准备	22,598,814.43
合 计	37,017,872.08

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.4 应收账款 (续)

5.4.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			期初余额						
	账面余额		坏账准备 金额	账面余额		坏账准备 金额				
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)					
按单项计提坏账准备	14,942,000.00	25.06	13,227,600.00	88.53	1,714,400.00	6,370,000.00	8.55	6,370,000.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	44,674,686.51	74.94	9,371,214.43	20.98	35,303,472.08	68,095,157.07	91.45	3,812,148.83	5.60	64,283,008.24
其中:										
组合 1: 房地产行业 账龄组合	3,821,352.00	6.41	187,261.45	4.90	3,634,090.55	1,958,568.78	2.63	97,919.26	5.00	1,860,649.52
组合 2: 专用设备制 造业务账龄组合	40,853,334.51	68.53	9,183,952.98	22.48	31,669,381.53	66,136,588.29	88.82	3,714,229.57	5.62	62,422,358.72
合计	59,616,686.51	100.00	22,598,814.43	37.91	37,017,872.08	74,465,157.07	100.00	10,182,148.83	13.67	64,283,008.24

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.4 应收账款 (续)

5.4.2 按坏账计提方法分类披露 (续)

按单项计提坏账准备

名 称	期末余额			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例	
锦州华昌光伏科技有限公司	6,020,000.00	6,020,000.00	100.00%	预计无法收回
上海久能能源科技发展有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00%	预计无法收回
上海星源朴煜光电科技有限公司	8,572,000.00	6,857,600.00	80.00%	对方资金困难, 回款存在较大 不确定性
合 计	14,942,000.00	13,227,600.00	88.53%	

按组合计提坏账准备:

组合 1: 房地产行业账龄组合

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,821,352.00	187,261.45	4.90%

组合 2: 专用设备制造业务账龄组合

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	6,168,204.97	61,682.05	1.00%
6 个月至 1 年	302,226.00	15,111.30	5.00%
1 至 2 年	9,210,245.37	921,024.54	10.00%
2 至 3 年	22,033,823.40	6,610,147.02	30.00%
3 至 4 年	3,120,343.20	1,560,171.60	50.00%
4 至 5 年	18,491.57	15,816.47	85.53%
合 计	40,853,334.51	9,183,952.98	22.48%

按组合计提坏账的确认标准及说明: 详见本附注 3.10.7。

## 5 合并财务报表项目附注 (续)

### 5.4 应收账款 (续)

#### 5.4.3 坏账准备的情况

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 <sup>注</sup>	
按单项计提坏账准备	6,370,000.00	6,771,880.00	-	-	85,720.00	13,227,600.00
按组合计提坏账准备	3,812,148.83	5,733,152.29	-	-88,366.69	-85,720.00	9,371,214.43
其中:						
组合 1: 房地产行业账龄组合	97,919.26	89,342.19	-	-	-	187,261.45
组合 2: 专用设备制造业务账龄组合	3,714,229.57	5,643,810.10	-	-88,366.69	-85,720.00	9,183,952.98
合计	10,182,148.83	12,505,032.29	-	-88,366.69	-	22,598,814.43

注: 其他变动系公司前期按组合计提坏账准备的应收账款于本期转入按单项计提坏账准备的相关影响。

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

#### 5.4.4 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	88,366.69

#### 5.4.5 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款 总额比例(%)	坏账准备 期末余额
泰州中来光电科技有限公司	非关联方	16,255,040.80	27.27	4,876,512.24
上海星源朴煜光电科技有限公司	非关联方	8,572,000.00	14.38	6,857,600.00
锦州华昌光伏科技有限公司	非关联方	6,020,000.00	10.10	6,020,000.00
苏州赛森电子科技有限公司	非关联方	4,931,032.98	8.27	493,103.30
国家电投集团西安太阳能电力有限公司	非关联方	3,489,966.70	5.85	348,996.67
合计		39,268,040.48	65.87	18,596,212.21

5.4.6 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。

5.4.7 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附注 3.35.3 所示。

5.4.8 应收账款期末余额比期初余额减少 27,265,136.16 元, 减少比例为 42.41%, 主要系专用设备制造业务收回销售款所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.5 预付款项

5.5.1 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	10,865,597.36	97.05	10,871,693.18	92.47
1 至 2 年	175,463.40	1.57	885,581.78	7.53
2 至 3 年	155,084.67	1.38	-	-
合 计	11,196,145.43	100.00	11,757,274.96	100.00

5.5.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付款项 总额比例 (%)
无锡锐捷芯盛电子科技有限公司	非关联方	3,000,174.00	26.80
上海广川科技有限公司	非关联方	1,178,205.00	10.52
埃地沃兹贸易(上海)有限公司	非关联方	812,738.94	7.26
上海戴索电子科技有限公司	非关联方	694,692.00	6.20
AITEC CORPORATION	非关联方	630,345.60	5.63
合 计		6,316,155.54	56.41

5.5.3 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。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.6 其他应收款

5.6.1 其他应收款情况

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	938,128,665.70	47,202,068.01
合 计	938,128,665.70	47,202,068.01

5.6.2 其他应收款

5.6.2.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额
1 年以内	937,417,554.77
1 至 2 年	2,357,736.56
2 至 3 年	884,726.51
3 至 4 年	7,149,776.46
4 至 5 年	1,717,619.79
5 年以上	474,887.82
小 计	950,002,301.91
减: 坏账准备	11,873,636.21
合 计	938,128,665.70



5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款(续)

5.6.2 其他应收款(续)

5.6.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
暂借款	930,000,000.00	-
保证金及押金	11,695,575.84	38,349,480.13
代垫小业主维修基金及水电费等	6,957,430.20	5,217,392.75
员工备用金	1,349,295.87	683,385.91
往来款	-	12,260,196.86
小计	950,002,301.91	56,510,455.65
减: 坏账准备	11,873,636.21	9,308,387.64
合计	938,128,665.70	47,202,068.01

5.6.2.3 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)	
2020年1月1日余额	9,308,387.64	-	-	9,308,387.64
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	4,650,897.26	-	-	4,650,897.26
本期转回	-2,085,648.69	-	-	-2,085,648.69
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	11,873,636.21	-	-	11,873,636.21

5 合并财务报表项目附注(续)

5.6 其他应收款(续)

5.6.2 其他应收款(续)

5.6.2.4 其他应收款坏账准备的情况

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	9,308,387.64	4,650,897.26	-2,085,648.69	-	-	11,873,636.21
其中:						
组合1: 房地产行业账龄组合	8,112,759.99	-	-910,648.69	-	-	7,202,111.30
组合2: 专用设备制造业务账龄组合	1,175,000.00	-	-1,175,000.00	-	-	-
组合3: 投资业务账龄组合	-	4,650,000.00	-	-	-	4,650,000.00
组合4: 押金、保证金及备用金组合	20,627.65	897.26	-	-	-	21,524.91
合计	9,308,387.64	4,650,897.26	-2,085,648.69	-	-	11,873,636.21

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

5.6.2.5 本期无实际核销的其他应收账款。

5.6.2.6 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
PX Holding Co., Limited	暂借款	530,000,000.00	1年以内	55.79	2,650,000.00
上海镭芯电子科技有限公司	暂借款	400,000,000.00	1年以内	42.11	2,000,000.00
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	1,652,800.00	1年以内		82,640.00
上海杨鑫环卫有限公司	押金	2,105,600.00	1-2年	0.39	210,560.00
冯晶先生	代垫款	3,648,000.00	3-4年	0.39	3,648,000.00
		847,731.75	2-3年		423,865.88
		795,747.46	3-4年	0.17	795,747.46
合计		939,049,879.21		98.85	9,810,813.34

5.6.3 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, 应收其他关联方的款项见本附注10.6.1所示。

5.6.4 其他应收款期末余额比期初余额增加890,926,597.69元, 增长比例为1,887.47%, 主要系向联营企业上海镭芯电子科技有限公司及其子公司PX Holding Co., Limited提供暂借款所致。

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.7 存货

5.7.1 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	210,242,571.03	-	210,242,571.03	336,094,355.74	-	336,094,355.74
开发产品	488,544,614.59	-	488,544,614.59	574,248,271.71	-	574,248,271.71
原材料	20,282,597.45	3,572,437.31	16,710,160.14	8,219,902.61	70,436.35	8,149,466.26
在产品	16,265,755.36	-	16,265,755.36	2,795,279.81	-	2,795,279.81
库存商品	2,090,624.26	-	2,090,624.26	11,479,738.10	-	11,479,738.10
产成品	46,879,263.86	2,711,729.12	44,167,534.74	32,985,293.07	-	32,985,293.07
低值易耗品	15,290.50	-	15,290.50	15,290.50	-	15,290.50
合 计	784,320,717.05	6,284,166.43	778,036,550.62	965,838,131.54	70,436.35	965,767,695.19

5.7.2 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
紫辰苑	2008年08月	2022年12月	约40.95亿	210,242,571.03	157,758,655.23
观山泓郡	2013年02月	2020年09月	约25.48亿	-	178,335,700.51
合 计				210,242,571.03	336,094,355.74

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.7 存货 (续)

5.7.3 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
中远两湾城	2006 年 03 月	2,539,562.94	-	-	2,539,562.94
福地苑 (东区)	2008 年 03 月	35,849,711.64	-	-	35,849,711.64
福地苑 (西区)	2009 年 06 月	17,286,872.58	-	-	17,286,872.58
紫辰苑 (二期 B1 标段)	2012 年 12 月	5,957,055.77	-	-	5,957,055.77
紫辰苑 (二期 A1 标段)	2013 年 09 月	2,311,860.39	-	-	2,311,860.39
紫辰苑 (三期)	2016 年 11 月	15,179,411.51	-	15,179,411.51	-
万业名苑	2016 年 08 月	12,592,863.01	-	131,280.48	12,461,582.53
湖墅金典 (一期东标段)	2012 年 12 月	12,711,914.32	-	2,243,644.66	10,468,269.66
湖墅金典 (二期东标段)	2015 年 12 月	5,414,702.49	-	-	5,414,702.49
湖墅金典 (二期西标段)	2018 年 03 月	3,720,060.14	-	1,863,277.12	1,856,783.02
观山泓郡 (一期)	2014 年 12 月	107,433,373.98	-	8,217,375.26	99,215,998.72
观山泓郡 (二期 1 标)	2016 年 06 月	3,023,900.48	-	-	3,023,900.48
观山泓郡 (二期 2 标)	2019 年 04 月	14,131,502.82	-	5,187,478.38	8,944,024.44
观山泓郡 (二期 3 标)	2020 年 09 月	-	367,060,872.10	146,535,770.85	220,525,101.25
观山泓郡 (三期)	2019 年 12 月	336,095,479.64	21,560,797.16	294,967,088.12	62,689,188.68
合计		574,248,271.71	388,621,669.26	474,325,326.38	488,544,614.59

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.7 存货 (续)

5.7.4 计入开发成本的借款费用资本化金额

项 目	期初余额	本期增加	本期转入开发产品	期末余额
紫辰苑	16,395,248.72	-	-	16,395,248.72

5.7.5 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计 提	其 他	转回或转销	其 他	
原材料	70,436.35	3,502,000.96	-	-	-	3,572,437.31
产成品	-	2,711,729.12	-	-	-	2,711,729.12
合 计	70,436.35	6,213,730.08	-	-	-	6,284,166.43

5.8 合同资产

5.8.1 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同质保金	4,067,532.00	2,749,427.32	1,318,104.68	4,218,045.69	42,180.46	4,175,865.23

5.8.2 报告期内无账面价值发生重大变动的金额。

5.8.3 本期合同资产计提减值准备情况

项 目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原 因
合同质保金	2,707,246.86	-	-	

按组合计提坏账的确认标准及说明: 详见本附注 3.10.7 所示。

5.8.4 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附注 3.35.3。

5.8.5 合同资产期末余额比期初余额减少 2,857,760.55 元, 减少比例为 68.44%, 主要系计提合同资产减值准备所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.9 一年内到期的非流动资产

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	-	81,040,000.00
其中: 债务工具投资	-	81,040,000.00
权益工具投资	-	-
合 计	-	81,040,000.00

5.9.1 一年内到期的非流动资产期末余额比期初余额减少 81,040,000.00 元, 减少比例为 100.00%, 主要系持有的私募基金到期收回所致。

5.10 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	38,292,342.19	34,677,359.61
房产销售预缴税金	311,538.45	12,261,062.66
待摊费用	11,890.75	11,782.21
合 计	38,615,771.39	46,950,204.48

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.11 长期股权投资

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
1. 合营企业											
上海中远龙东置业发展 有限公司	8,220,171.43	-	-	194,561.47	-	-	-	-	-	8,414,732.90	-
SIC Capital K.K.	17,122,163.65	-	-	-559,698.62	-	-	-	-	-	16,562,465.03	-
小 计	25,342,335.08	-	-	-365,137.15	-	-	-	-	-	24,977,197.93	-
2. 联营企业											
上海万稼生态环境科技 有限公司	14,590,407.79	-	-	-2,968,448.83	-	-	-	-	-	11,621,958.96	-
上海铂芯电子科技 有限公司	-	600,000,000.00	-	-6,719,134.64	-2,852,978.27	-	-	-	-	590,427,887.09	-
小 计	14,590,407.79	600,000,000.00	-	-9,687,583.47	-2,852,978.27	-	-	-	-	602,049,846.05	-
合 计	39,932,742.87	600,000,000.00	-	-10,952,720.62	-2,852,978.27	-	-	-	-	627,027,043.98	-

5.11.1 长期股权投资期末余额比期初余额增加 587,094,301.11 元, 增加比例为 1,470.21%, 主要系本公司出资参与设立上海铂芯电子科技有限公司并按权益法进行核算所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.12 其他权益工具投资

5.12.1 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	1,060,000,000.00	816,000,000.00
嘉兴齐芯股权投资合伙企业 (有限合伙)	300,000,000.00	-
芯链融创集成电路产业发展 (北京) 有限公司	4,000,000.00	-
长江经济联合发展 (集团) 股份有限公司	919,480.00	919,480.00
合 计	1,364,919,480.00	816,919,480.00

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.12 其他权益工具投资 (续)

5.12.2 非交易性权益工具投资的情况

项目名称	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
上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	-	60,000,000.00	-	-	初始确认时指定	不适用
嘉兴齐芯股权投资合伙企业 (有限合伙)	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
芯硅融创集成电路产业发展 (北京) 有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
长江经济联合发展 (集团) 股份有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
合 计	-	60,000,000.00	-	-		

5.12.3 其他权益工具投资期末余额比期初余额增加 548,000,000.00 元, 增加比例为 67.08%, 主要系本公司出资 3 亿元参与设立嘉兴齐芯股权投资合伙企业 (有  
限合伙) 与支付 “上海半导体装备材料产业投资基金” 第三期投资款 2 亿元共同影响所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.13 其他非流动金融资产

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	35,156,000.00	-
其中: 债务工具投资	-	-
权益工具投资	35,156,000.00	-
合 计	35,156,000.00	-

5.13.1 其他非流动金融资产系本公司持有的安徽富乐德科技发展股份有限公司股权。

5.13.2 其他非流动金融资产期末余额比期初余额增加 35,156,000.00 元, 主要系本期公司投资安徽富乐德科技发展股份有限公司所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.14 投资性房地产

5.14.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.期初金额	461,053,169.96
2.本期增加	-
(1) 外 购	-
(2) 存货转入	-
(3) 企业合并增加	-
3.本期减少	3,774,727.91
(1) 处 置	3,774,727.91
(2) 其他转出	-
4.期末余额	457,278,442.05
二、累计折旧和累计摊销合计	
1.期初金额	32,444,100.32
2.本期增加	7,656,920.07
(1) 计提或摊销	7,656,920.07
3.本期减少	188,534.00
(1) 处 置	188,534.00
(2) 其他转出	-
4.期末余额	39,912,486.39
三、减值准备	
1.期初金额	790,283.30
2.本期增加	-
(1) 计 提	-
3.本期减少	-
(1) 处 置	-
(2) 其他转出	-
4.期末余额	790,283.30
四、账面价值	
1.期末账面价值	416,575,672.36
2.期初账面价值	427,818,786.34

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.15 固定资产

5.15.1 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合 计
一、账面原值:					
1.期初余额	31,058,042.40	59,183,074.61	4,272,972.56	6,208,639.68	100,722,729.25
2.本期增加金额	38,151,997.63	5,563,195.09	-	344,969.57	44,060,162.29
(1) 购 置	-	62,212.39	-	344,969.57	407,181.96
(2) 在建工程转入	38,151,997.63	-	-	-	38,151,997.63
(3) 存货转入	-	5,500,982.70	-	-	5,500,982.70
3.本期减少金额	-	34,200,052.59	-	848,415.25	35,048,467.84
(1) 处置或报废	-	34,200,052.59	-	848,415.25	35,048,467.84
4. 期末余额	69,210,040.03	30,546,217.11	4,272,972.56	5,705,194.00	109,734,423.70
二、累计折旧					
1.期初余额	1,682,310.63	8,682,158.40	2,676,139.55	4,029,763.25	17,070,371.83
2.本期增加金额	2,432,249.05	4,972,641.61	323,329.56	688,819.08	8,417,039.30
(1) 计 提	2,432,249.05	4,972,641.61	323,329.56	688,819.08	8,417,039.30
3.本期减少金额	-	8,780,401.43	-	816,267.37	9,596,668.80
(1) 处置或报废	-	8,780,401.43	-	816,267.37	9,596,668.80
4.期末余额	4,114,559.68	4,874,398.58	2,999,469.11	3,902,314.96	15,890,742.33
三、减值准备					
1.期初余额	-	15,547,348.58	-	-	15,547,348.58
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计 提	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	14,909,892.17	-	-	14,909,892.17
(1) 处置或报废	-	14,909,892.17	-	-	14,909,892.17
4. 期末余额	-	637,456.41	-	-	637,456.41
四、账面价值					
1.期末账面价值	65,095,480.35	25,034,362.12	1,273,503.45	1,802,879.04	93,206,224.96
2.期初账面价值	29,375,731.77	34,953,567.63	1,596,833.01	2,178,876.43	68,105,008.84

5.15.2 固定资产期末余额比期初余额增加 25,101,216.12 元, 增加比例为 36.86%, 主要系 “临港在建厂房” 项目本期完工由在建工程转入所致。

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.16 在建工程

5.16.1 在建工程情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额
临港在建厂房	-	-	-	22,076,118.02
Finfet 集成电路离子注入机	-	-	-	23,678,805.50
牛顿路车间改造工程	1,488,628.03	-	1,488,628.03	-
合 计	1,488,628.03	-	1,488,628.03	45,754,923.52

5.16.2 在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本年完工结转或转出	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	本期利率资本化率 (%)	资金来源
												自筹/借款
临港在建厂房	-	22,076,118.02	16,075,879.61	38,151,997.63	-	-	-	已完工	1,158,428.44	611,444.28	5.99	自筹/借款
Finfet 集成电路离子注入机	-	23,678,805.50	4,787,667.67	28,466,473.17	-	-	-	已完工	-	-	-	自筹/补助
牛顿路车间改造工程	-	-	1,488,628.03	-	-	1,488,628.03	-	施工中	-	-	-	自筹
合 计	-	45,754,923.52	22,352,175.31	66,618,470.80	-	1,488,628.03	-	-	1,158,428.44	611,444.28	-	-

## 5 合并财务报表项目附注 (续)

### 5.16 在建工程 (续)

#### 5.16.2 在建工程项目变动情况 (续)

注: 本年度完工转出的重大项目包括: (1) 在建工程“临港在建厂房”项目完工, 转入固定资产;  
(2) 在建工程“Finfet 集成电路离子注入机”项目完工, 转入无形资产。

5.16.3 在建工程期末余额比期初余额减少 44,266,295.49 元, 减少比例为 96.75%, 主要系“临港在建厂房”项目及“Finfet 集成电路离子注入机”项目本期完工转出所致。

### 5.17 无形资产

#### 5.17.1 无形资产情况

项 目	非专利技术	软 件	专利权	商 标	土地使用权	合 计
<b>一、账面原值</b>						
1. 期初余额	4,643,631.07	3,614,290.90	26,390,000.00	6,320,000.00	21,054,558.00	62,022,479.97
2. 本期增加金额	28,466,473.17	985,147.44	-	-	-	29,451,620.61
(1) 购 置	-	985,147.44	-	-	-	985,147.44
(2) 在建工程转入	28,466,473.17	-	-	-	-	28,466,473.17
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处 置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	33,110,104.24	4,599,438.34	26,390,000.00	6,320,000.00	21,054,558.00	91,474,100.58
<b>二、累计摊销</b>						
1. 期初余额	-	2,134,247.15	4,673,229.17	1,119,166.67	623,567.05	8,550,210.04
2. 本期增加金额	1,355,546.34	534,758.47	3,298,750.00	790,000.00	440,164.98	6,419,219.79
(1) 计 提	1,355,546.34	534,758.47	3,298,750.00	790,000.00	440,164.98	6,419,219.79
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处 置	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	1,355,546.34	2,669,005.62	7,971,979.17	1,909,166.67	1,063,732.03	14,969,429.83
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额	4,643,631.07	-	-	-	-	4,643,631.07
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	4,643,631.07	-	-	-	-	4,643,631.07
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	27,110,926.83	1,930,432.72	18,418,020.83	4,410,833.33	19,990,825.97	71,861,039.68
2. 期初账面价值	-	1,480,043.75	21,716,770.83	5,200,833.33	20,430,990.95	48,828,638.86

5.17.2 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 37.73%。

5.17.3 无形资产期末余额比期初余额增加 23,032,400.82 元, 增加比例为 47.17%, 主要系“Finfet 集成电路离子注入机”项目本期完工由在建工程转入所致。

## 5 合并财务报表项目附注 (续)

### 5.18 商誉

#### 5.18.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处 置	
上海凯世通半导体股份有限公司	273,511,127.25	-	-	273,511,127.25

#### 5.18.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计 提	处 置	
上海凯世通半导体股份有限公司	59,390,727.51	-	-	59,390,727.51

#### 5.18.3 商誉的形成

公司于 2018 年非同一控制下企业合并上海凯世通半导体股份有限公司, 购买日凯世通公司可辨认净资产的公允价值参考凯世通公司收购基准日(2018 年 7 月 31 日)业经评估后的各项账面可辨认资产和负债的公允价值确定。由上述非同一控制下企业合并形成的商誉 273,511,127.25 元系购买凯世通公司 100.00%股权的对价 398,000,000.00 元与 2018 年 7 月 31 日凯世通公司可辨认净资产的公允价值(已考虑评估增值资产所确认的递延所得税负债) 124,488,872.75 元的差额确定。

#### 5.18.4 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

公司管理层认定与形成商誉相关的资产组为凯世通公司及其子公司上海临港凯世通半导体有限公司的与光伏及集成电路离子注入机业务相关的经营性长期资产。本年末商誉所在资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。



## 5 合并财务报表项目附注 (续)

### 5.18 商誉 (续)

#### 5.18.5 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

##### 5.18.5.1 商誉减值测试过程及减值损失的确认方法

本公司在对商誉进行减值测试时, 利用了坤元资产评估有限公司出具的坤元评报(2021)第 162 号《上海万业企业股份有限公司拟对收购上海凯世通半导体股份有限公司股权形成的商誉进行减值测试涉及的相关资产组组合价值评估项目资产评估报告》的评估结果。截至 2020 年 12 月 31 日, 包含商誉的相关资产组的账面价值为 29,258.59 万元, 资产组可收回金额为 31,003.86 万元。经测试, 本期无需计提减值准备。

##### 5.18.5.2 测试方法及关键参数

资产组的可收回金额: 按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的前述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量, 未来五年营业收入的年化增长率为 7.74% 至 1,153.74% 不等, 利润率为-3.87%到 22.64%。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平, 并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为 15.52%, 为反映相关资产组特定风险的税前折现率。

### 5.19 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	-	1,170,942.25	24,287.93	-	1,146,654.32

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.20 递延所得税资产/递延所得税负债

5.20.1 未经抵消的递延所得税资产

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
内部交易未实现利润	183,383,024.95	45,845,756.24	187,485,043.60	46,871,260.90
预计负债	97,600,229.70	24,380,057.43	65,363,616.24	16,290,904.06
资产减值准备	46,699,701.50	8,269,815.15	40,557,526.39	6,974,997.90
收入确认	33,115,247.30	8,278,811.83	35,404,020.08	8,851,005.02
可弥补亏损 <sup>注</sup>	114,579,610.06	18,058,428.78	21,706,445.75	3,617,951.38
开发产品的计价	13,070,786.88	3,267,696.72	20,716,563.54	5,179,140.89
预提费用	1,328,623.80	199,293.58	2,396,009.95	359,401.49
合 计	489,777,224.19	108,299,859.73	373,629,225.55	88,144,661.64

注: 系子公司上海凯世通半导体股份有限公司、北京凯世通半导体有限公司和上海业萌实业有限公司未来五年内可弥补亏损, 公司确信在税法规定的可弥补亏损有效期内能实现足够的应纳税所得额以转回该些可抵扣暂时性差异。

5.20.2 未经抵消的递延所得税负债

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
交易性金融资产				
公允价值变动	146,945,799.72	36,736,449.93	136,362,053.67	34,090,513.42
其他权益工具投资				
公允价值变动	60,000,000.00	15,000,000.00	16,000,000.00	4,000,000.00
非同一控制下企业合并资产评估增值	23,796,727.97	3,569,509.20	27,533,307.10	4,129,996.07
合 计	230,742,527.69	55,305,959.13	179,895,360.77	42,220,509.49

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.20 递延所得税资产/递延所得税负债 (续)

5.20.3 未确认递延所得税资产暂时性差异明细

项 目	期末余额	期初余额
可弥补亏损 <sup>注</sup>	47,337,608.95	29,551,789.58
可抵扣暂时性差异	62,268,441.18	59,466,156.45
合 计	109,606,050.13	89,017,946.03

注: 系子公司 Wanye International Inc、上海临港凯世通半导体有限公司、上海万裕房地产开发有限公司和苏州业禾物业服务有限公司的可抵扣亏损。

5.20.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额
2020 年	-	495,052.35
2021 年	2,931,512.22	2,931,512.22
2022 年	5,978,214.25	5,978,214.25
2023 年	7,382,837.97	7,382,837.97
2024 年	12,764,172.79	12,764,172.79
2025 年	18,280,871.72	-
合 计	47,337,608.95	29,551,789.58

其他说明: 税前可弥补亏损额以主管税务部门认定数为准。

5.21 其他非流动资产

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 余 额
定期存款利息	-	-	-	2,560,000.00	-	2,560,000.00

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.22 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	11,521,911.70	-
保证及质押借款	-	10,013,291.67
借款利息	13,441.62	-
合 计	11,535,353.32	10,013,291.67

5.22.1 本期无已逾期未偿还的短期借款。

5.23 应付账款

5.23.1 应付账款列示:

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	232,995,503.78	217,344,653.27
应付货款	22,549,420.01	36,839,950.15
合 计	255,544,923.79	254,184,603.42

5.23.2 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, 应付其他关联方的款项详见本附注 10.6.2 所示。

5.24 预收款项

5.24.1 预收款项列示:

项 目	期末余额	期初余额
预收租金款	730,872.97	1,106,044.27

5.24.2 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附注 3.35.3 所示。

5.24.3 本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或关联方款项。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.25 合同负债

5.25.1 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
房产销售预收款	330,368,037.92	305,480,796.52
物业服务预收款	2,526,063.41	1,726,727.57
预收货款	2,661,562.80	3,977,236.51
合 计	335,555,664.13	311,184,760.60

5.25.2 房产销售预收款具体如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
观山泓郡一期	10,981,933.33	-	现房	不适用
观山泓郡二期 (二标)	18,348.62	5,812,868.81	现房	不适用
观山泓郡二期 (三标)	296,652,980.74	-	现房	不适用
观山泓郡三期	22,714,775.23	225,549,875.20	现房	不适用
紫辰苑一期	-	250,000.00	现房	不适用
紫辰苑三期	-	70,038,887.65	现房	不适用
湖墅金典一期 (东标段)	-	1,386,133.33	现房	不适用
湖墅金典二期 (西标段)	-	2,443,031.52	现房	不适用
合 计	330,368,037.92	305,480,796.52		

5.25.3 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附注 3.35.3 所示。

5.26 应付职工薪酬

5.26.1 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,288,857.80	92,200,742.74	95,691,232.35	24,798,368.19
二、离职后福利-设定提存计划	288,049.48	1,155,560.44	1,414,371.77	29,238.15
三、辞退福利	84,916.00	2,312,725.70	748,804.00	1,648,837.70
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	28,661,823.28	95,669,028.88	97,854,408.12	26,476,444.04

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.26 应付职工薪酬 (续)

5.26.2 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	27,512,933.61	83,126,848.55	86,624,692.03	24,015,090.13
2.职工福利费	-	1,465,857.17	1,451,828.82	14,028.35
3.社会保险费	184,465.64	3,743,499.99	3,684,741.25	243,224.38
其中: 1.医疗保险费	162,817.72	3,494,726.70	3,448,829.09	208,715.33
2.工伤保险费	4,508.73	23,068.25	25,254.01	2,322.97
3.生育保险费	17,139.19	225,705.04	210,658.15	32,186.08
4.住房公积金	76,919.05	2,970,493.41	2,956,028.55	91,383.91
5.工会经费和职工教育经费	514,539.50	894,043.62	973,941.70	434,641.42
6.短期带薪缺勤	-	-	-	-
7.短期利润分享计划	-	-	-	-
8.其他	-	-	-	-
合 计	28,288,857.80	92,200,742.74	95,691,232.35	24,798,368.19

5.26.3 设定提存计划列示

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	279,319.73	1,117,134.71	1,368,922.80	27,531.64
2.失业保险费	8,729.75	38,425.73	45,448.97	1,706.51
合 计	288,049.48	1,155,560.44	1,414,371.77	29,238.15

5.26.4 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

5.26.5 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排: 除工会经费和职工教育经费根据规定待实际发生支用外, 其他应付职工薪酬业于 2021 年 2 月发放和缴纳。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.27 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
企业所得税	102,312,391.64	137,572,293.21
增值税	17,230,670.43	5,537,569.81
个人所得税	1,129,133.77	287,045.06
印花税	1,029,029.23	256,199.54
城建税	695,007.49	31,380.04
教育费附加	552,187.08	25,362.44
房产税	208,493.65	120,786.28
土地使用税	22,847.68	41,063.51
合 计	123,179,760.97	143,871,699.89

5.28 其他应付款

5.28.1 其他应付款情况

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	42,025,398.28	41,506,754.24
合 计	42,025,398.28	41,506,754.24

5.28.2 其他应付款

5.28.2.1 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
交房及代收代付小业主款项等	26,981,678.41	24,066,683.93
暂收款	11,631,121.00	4,383,623.00
售房佣金、广告费及中介机构费	3,027,786.71	12,731,009.48
预提费用	384,812.16	325,437.83
合 计	42,025,398.28	41,506,754.24

5.28.3 本报告期末其他应付款中无应付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位或关联方款项。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.29 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押及保证借款	-	2,500,000.00

5.30 其他流动负债

5.30.1 其他流动负债分类列示:

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	29,397,995.26	21,014,105.20

5.30.2 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附注3.35.3所示。

5.31 长期借款

5.31.1 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押及保证借款	-	17,842,407.36

5.32 预计负债

项 目	期末余额	期初余额	形成原因
土地增值税	97,400,229.70	64,863,616.24	预提的土地增值税
产品质量保证金	200,000.00	500,000.00	计提产品质保费用
合 计	97,600,229.70	65,363,616.24	

5.32.1 预计负债期末余额比期初余额增加32,236,613.46元, 增加比例为49.32%, 主要系子公司无锡万业房地产发展有限公司预提土地增值税增加所致。



上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.33 递延收益

5.33.1 递延收益情况

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	70,664,371.82	2,830,000.00	7,353,290.34	66,141,081.48	补助资金

5.33.2 涉及政府补助的项目

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	其他减少	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
AMOLED 离子注入机开发与产业化应用	31,216,172.27	-	4,036,659.18	-	27,179,513.09	与资产相关
10nm 及以下三维器件结构 Finfet 集成电路离子注入机研发与产业化	13,500,000.00	-	-	-	13,500,000.00	与资产相关
高效晶硅太阳能电池用离子注入系统 产业化技术开发及应用	10,357,870.50	-	2,161,111.08	-	8,196,759.42	与资产相关
用于 FINFET 离子注入机的 会切磁场射频离子源开发与应用	8,650,329.05	-	1,155,520.08	-	7,494,808.97	与资产相关
高能离子注入机关键技术研究与样机验证	3,280,000.00	-	-	-	3,280,000.00	与收益相关
新型高效 N 型太阳能光伏电池 成套装备普台突破	2,711,000.00	-	-	-	2,711,000.00	与收益相关
高效同质结 N 型单晶硅双面发电太阳能电 池产业化关键技术研究与产线示范	949,000.00	430,000.00	-	-	1,379,000.00	与收益相关
集成电路设备射频电源系统研发与验证	-	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00	与收益相关
合计	70,664,371.82	2,830,000.00	7,353,290.34	-	66,141,081.48	

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.34 股本

	期初余额	本次变动增减 (+、-)				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	806,158,748.00	-	-	151,771,656.00	-	151,771,656.00	957,930,404.00

5.34.1 2020 年 6 月 23 日经本公司股东大会审议通过, 以资本公积向全体股东 (上海万业企业股份有限公司回购专用证券账户除外) 每 10 股转增 2 股, 以 2019 年 12 月 31 日的总股本 806,158,748 股, 扣除截至 2019 年度报告披露日回购专户已持有的股份 47,300,468 股为基数, 即 758,858,280 股为基数, 共计转增 151,771,656 股。本次转增完成后, 公司总股本增加至 957,930,404 股。

5.34.2 本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。控股股东浦科投资质押所持 105,200,000 股本公司股票于相关银行; 第二大股东三林集团质押所持 101,800,000 股本公司股票于相关银行。

5.35 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	173,039,892.61	28,431,499.00	151,771,656.00	49,699,735.61
其他资本公积	18,224,981.87	21,436,794.30	-	39,661,776.17
合计	191,264,874.48	49,868,293.30	151,771,656.00	89,361,511.78

5.35.1 资本溢价增加 28,431,499.00 元系子公司凯世通公司少数股东对其增资, 按照增资前本公司占凯世通公司股权比例计算的账面净资产份额, 与增资后本公司占凯世通公司股权比例计算的账面净资产份额之间的差额计入资本公积-资本溢价所致; 资本溢价减少详见本附注 5.34.1 所述。

5.35.2 其他资本公积增加 21,436,794.30 元系子公司凯世通公司本期除净损益及其他综合收益以外的所有者权益的变动按股权比例归属于本公司的部分。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.36 库存股

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	489,413,545.01	-	-	489,413,545.01

5.36.1 2018 年 9 月本公司股东大会审议通过了《关于回购公司股份预案》。本次回购的股份将在符合相关法律、法规要求及《公司章程》规定的前提下用于公司后期股权激励计划, 若前述回购的股份未能全部或部分用于实施后续股权激励计划, 则该等回购的股份将依法予以注销。本公司已完成此次股份回购计划, 累计回购股份数量为 19,999,984 股, 占公司总股本的比例为 2.09%。

5.36.2 2019 年 1 月本公司股东大会审议通过了《第二次回购公司股份的预案》。本次回购的股份将在符合相关法律、法规要求及《公司章程》规定的前提下用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券, 若本公司未能在回购股份完成之后 3 年内将回购股份用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券或董事会审议通过的调整后的符合法律法规规定之用途, 则该等回购的股份将依法予以注销并相应减少注册资本, 该次回购股份数量为 27,300,484 股, 占公司总股本的比例为 2.85%。截止本期末回购股份数量累计为 47,300,468 股, 占公司总股本的比例为 4.94%。

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.37 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					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	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	12,000,000.00	44,000,000.00	-	-	11,000,000.00	-	45,000,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	12,000,000.00	44,000,000.00	-	-	11,000,000.00	-	45,000,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	128,194.03	-3,472,795.22	-	-	-	-3,472,795.22	-3,344,601.19
权益法下可转损益的其他综合收益	-	-2,852,978.27	-	-	-	-2,852,978.27	-2,852,978.27
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	128,194.03	-619,816.95	-	-	-	-619,816.95	-491,622.92
三、其他综合收益合计	12,128,194.03	40,527,204.78	-	-	11,000,000.00	29,527,204.78	41,655,398.81

5 合并财务报表项目附注(续)

5.38 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	923,728,935.93	40,151,276.14	-	963,880,212.07
任意盈余公积	151,376,624.69	7,889,777.02	-	159,266,401.71
合 计	1,075,105,560.62	48,041,053.16	-	1,123,146,613.78

5.38.1 法定盈余公积系按本公司当期净利润的 10% 计提; 任意盈余公积系根据 2019 年度股东大会决议按本公司 2019 年度净利润的 10% 计提。

5.39 未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
调整前 上期末未分配利润	4,677,543,475.74	4,224,229,213.43
调整 期初未分配利润(调增+, 调减-)	-	46,321,237.84
调整后 期初未分配利润	4,677,543,475.74	4,270,550,451.27
加: 本期归属于公司所有者的净利润	315,283,424.09	572,787,268.09
减: 提取法定盈余公积	40,151,276.14	7,889,777.02
提取任意盈余公积	7,889,777.02	7,095,730.28
应付普通股股利	-	149,315,778.57
其 他	-	1,492,957.75
期末未分配利润	4,944,785,846.67	4,677,543,475.74

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.40 营业收入及营业成本

5.40.1 营业收入及成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	930,489,523.45	509,064,745.02	1,867,891,198.00	917,193,777.84
其他业务	1,000,548.16	361,987.17	937,543.40	469,859.58
合 计	931,490,071.61	509,426,732.19	1,868,828,741.40	917,663,637.42

5.40.2 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	857,014,606.72	452,872,854.43	1,733,033,877.01	801,834,899.98
专用设备制造	21,760,177.45	14,790,943.96	83,896,822.55	69,898,206.36
物业服务	31,058,421.99	31,951,708.89	30,789,975.62	32,678,866.73
房产租赁	20,656,317.29	9,449,237.74	20,170,522.82	12,781,804.77
合 计	930,489,523.45	509,064,745.02	1,867,891,198.00	917,193,777.84

5.40.3 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
海尚明城福地苑	-	-	-	620,000.00
海尚明城紫辰苑	80,759,108.60	19,434,126.25	524,689,163.72	101,041,608.81
湖墅金典	11,956,036.21	-13,005,292.58	226,906,983.13	157,549,991.18
观山泓郡	764,134,324.30	446,312,740.28	981,125,309.51	542,514,757.90
万业名苑	165,137.61	131,280.48	312,420.65	108,542.09
房产租赁	20,656,317.29	9,449,237.74	20,170,522.82	12,781,804.77
物业服务	31,058,421.99	31,951,708.89	30,789,975.62	32,678,866.73
离子注入机	-	-	35,840,517.39	31,236,245.14
离子注入机耗材备件	792,400.53	375,839.40	1,220,086.44	452,584.73
产品、服务定制与再制造	20,967,776.92	14,415,104.56	46,836,218.72	38,209,376.49
合 计	930,489,523.45	509,064,745.02	1,867,891,198.00	917,193,777.84

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.40 营业收入及营业成本(续)

5.40.4 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	143,109,730.85	69,799,911.75	648,569,473.27	211,465,794.15
江苏省	787,379,792.60	439,264,833.27	1,219,321,724.73	705,727,983.69
合计	930,489,523.45	509,064,745.02	1,867,891,198.00	917,193,777.84

5.40.5 报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额

项目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1) 海尚明城紫辰苑(三期)	-	-	69,717,459.07	-	-	5,694,914.29	-
2) 观山泓郡(一期)	-	-	-	-	-	3,515,490.47	10,899,847.62
3) 观山泓郡(二期)	1,115,416.51	-	977,795.41	3,701,308.25	-	-	-
4) 观山泓郡(三期)	141,434,689.89	29,682,663.29	53,975,977.98	22,448,716.52	68,281,698.14	26,390,865.13	19,386,466.97
5) 湖墅金典(一期)	-	-	-	4,768,565.91	-	100,000.00	100,000.00
6) 湖墅金典(二期)	95,238.10	300,000.00	3,292,232.19	800,000.00	400,000.01	400,000.00	100,000.00
7) 万业名苑	-	-	-	-	-	-	-
8) 租赁	1,278,659.88	2,813,392.80	1,161,765.15	1,070,713.86	984,310.19	2,540,802.94	2,749,488.60
合计	143,924,004.38	32,796,056.09	129,125,229.80	32,789,304.54	69,666,008.34	38,642,072.83	33,235,803.19

项目/月份	8月	9月	10月	11月	12月	合计
1) 海尚明城紫辰苑(三期)	-	5,346,735.24	-	-	-	80,759,108.60
2) 观山泓郡(一期)	-	-	-	-	-	14,415,338.09
3) 观山泓郡(二期)	1,036,866.06	1,623,546.79	-	-	-	363,337,493.61
4) 观山泓郡(三期)	24,780,414.68	-	-	-	354,882,560.59	386,381,492.60
5) 湖墅金典(一期)	-	500,000.00	-	100,000.00	-	6,387,470.30
6) 湖墅金典(二期)	100,000.00	500,000.00	100,000.00	300,000.00	-	165,137.61
7) 万业名苑	-	-	100,000.00	300,000.00	-	1,279,056.98
8) 租赁	1,299,056.98	1,887,779.04	1,740,952.46	1,279,429.73	1,849,965.66	20,656,317.29
合计	27,216,337.72	9,858,061.07	1,840,952.46	1,679,429.73	356,897,663.86	877,670,924.01

5.40.6 合同产生的收入的情况

详见本附注 13.2.2 报告分部的财务信息。

5.40.7 履约义务的说明

详见本附注 3.30.1.3.1.1、3.30.1.3.1.2 及 3.30.1.3.1.3 所述。

5.40.8 营业收入本期发生额比上期发生额减少 937,338,669.79 元, 减少比例为 50.16%, 主要系湖墅金典项目、海尚明城紫辰苑项目及观山泓郡项目交房数量较上期减少所致。

5.40.9 营业成本本期发生额比上期发生额减少 408,236,905.23 元, 减少比例为 44.49%, 原因见上所述。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.41 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	-27,954,411.58	159,160,010.72
城建税	2,159,283.03	3,855,195.54
房产税	2,512,386.01	2,678,323.91
教育费附加	1,785,587.15	3,091,569.75
印花税	1,426,585.27	813,149.96
土地使用税	202,025.76	325,277.69
车船使用税	7,320.00	5,550.00
合 计	-19,861,224.36	169,929,077.57

5.41.1 税金及附加本期发生额比上期发生额减少 189,790,301.93 元, 减少比例为 111.69%, 主要系湖墅金典项目土地增值税清算退回部分税金及房产收入下降计提土地增值税减少共同影响所致。

5.42 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员薪酬费	8,056,734.07	13,479,234.04
设备测试费	3,563,035.00	-
空置管理费	2,122,361.83	3,379,918.83
广告宣传费	895,404.32	10,957,297.13
销售中介费	889,096.85	4,541,488.36
产品质保费用	193,088.99	2,161,136.01
差旅交通费	161,084.60	834,774.87
业务招待费	106,244.90	273,771.18
运输费	-	774,250.32
租赁费	-	880,000.00
其 他	843,230.79	1,078,516.78
合 计	16,830,281.35	38,360,387.52

5.42.1 销售费用本期发生额比上期发生额减少 21,530,106.17 元, 减少比例为 56.13%, 主要系随着收入的下降相关人员薪酬费、广告宣传费、销售中介费减少所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.43 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员薪酬费	40,915,471.14	48,444,151.89
折旧及摊销	12,785,589.30	12,804,991.70
中介机构费	10,048,234.79	8,529,837.93
股权激励费	9,576,371.50	-
房屋租赁及物业费	9,600,775.11	10,504,794.52
业务招待费	2,946,917.17	3,393,964.25
差旅交通费	1,630,592.20	2,476,777.98
会务费	1,301,597.58	906,505.84
办公费	633,098.99	1,619,099.24
车辆费用	581,279.71	764,304.61
其 他	5,019,268.50	7,401,768.52
合 计	95,039,195.99	96,846,196.48

5.44 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
股权激励费	21,254,628.50	-
人员薪酬费	12,310,340.76	2,913,923.40
材料费	6,842,395.28	1,842,806.59
房屋租赁及物业费	2,241,703.30	872,597.90
差旅交通费	1,906,661.49	120,382.52
折旧及摊销	1,355,546.34	-
技术服务费	950,787.48	-
水电费	218,683.09	158,375.50
软件费	149,991.15	-
其 他	1,376,664.81	395,976.06
合 计	48,607,402.20	6,304,061.97

5.44.1 研发费用本期发生额比上期发生额增加 42,303,340.23 元, 增加比例为 671.05%, 主要系子公司凯世通公司本期研发项目投入增加及确认研发人员股权激励费用共同影响所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.45 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	908,847.92	280,234.71
减: 利息收入	57,815,116.72	27,564,226.94
利息净支出	-56,906,268.80	-27,283,992.23
加: 汇兑净损失 (收益以“-”号填列)	-470,541.41	47,778.01
手续费	409,414.20	399,199.34
合 计	-56,967,396.01	-26,837,014.88

5.45.1 财务费用本期发生额比上期发生额减少 30,130,381.13 元, 减少比例为 112.27%, 主要系利息收入增加所致。

5.46 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
递延收益结转	7,353,290.34	4,244,012.64
稳岗补贴	252,268.34	-
进项税加计抵减	137,961.31	91,785.08
个税手续费返还	10,920.87	10,431.19
教育费附加返还	-	559,872.00
其 他 <sup>注</sup>	50,000.00	430,700.00
合 计	7,804,440.86	5,336,800.91

注: 系收到的直接计入当期损益的政府补助, 详见本附注 5.58.1 所述。

5.46.1 其他收益本期发生额比上期发生额增加 2,467,639.95 元, 增加比例为 46.24%, 主要系递延收益结转增加所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.47 投资收益

5.47.1 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	96,081,820.72	64,715,697.28
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,947,355.60	3,080,145.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	438,534.55
权益法核算的长期股权投资收益	-10,052,720.62	-365,503.57
合 计	89,976,455.70	67,868,874.20

5.47.2 投资收益本期发生额比上期发生额增加 22,107,581.50 元, 增加比例为 32.57%, 主要系处置交易性金融资产取得的投资收益增加所致。

5.47.3 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

5.48 公允价值变动收益

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	10,583,746.05	60,540,764.46

5.48.1 公允价值变动收益本期发生额比上期发生额减少 49,957,018.41 元, 减少比例为 82.52%, 主要系交易性金融资产的公允价值变动收益较上期减少所致。

5.49 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-12,505,032.29	-2,305,369.88
应收票据坏账损失	48,539.10	28,620.90
其他应收款坏账损失	-2,565,248.57	-2,167,335.37
合 计	-15,021,741.76	-4,444,084.35

5.49.1 信用减值损失本期发生额比上期发生额增加 10,577,657.41 元, 增加比例为 238.02%, 主要系应收账款坏账损失本期计提增加所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.50 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-6,213,730.08	-
合同资产减值损失	-2,707,246.86	-
商誉减值损失	-	-59,390,727.51
合 计	-8,920,976.94	-59,390,727.51

5.50.1 资产减值损失本期发生额比上期发生额减少 50,469,750.57 元, 减少比例为 84.98%, 主要系上期计提了商誉减值损失而本期毋需计提所致。

5.51 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得或损失	-	85,887.30

5.52 营业外收入

5.52.1 营业外收入

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
政府补助	3,850,000.00	43,092,000.00	3,850,000.00
违约赔偿	681,798.36	2,222,489.80	681,798.36
其 他	169,028.54	238,902.52	169,028.54
合 计	4,700,826.90	45,553,392.32	4,700,826.90

5.52.2 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /收益相关
浦东新区“十三五”财政扶持资金	3,850,000.00	43,092,000.00	与收益相关
合 计	3,850,000.00	43,092,000.00	

5.52.3 营业外收入本期发生额比上期发生额减少 40,852,565.42 元, 减少比例为 89.68%, 主要系本期收到的政府补助减少所致。

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.53 营业外支出

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
固定资产报废损失	10,538,990.96	50,853.18	10,538,990.96
赔款支出	356,624.01	47,686.00	356,624.01
罚款及滞纳金支出	26,590.88	4,815.02	26,590.88
对外捐赠	-	1,453,500.00	-
其 他	77,900.20	20.70	77,900.20
合 计	11,000,106.05	1,556,874.90	11,000,106.05

5.53.1 营业外支出本期发生额比上期发生额增加 9,443,231.15 元, 增加比例为 606.55%, 主要系本期固定资产报废损失增加所致。

5.54 所得税费用

5.54.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	139,581,577.58	189,256,818.68
递延所得税费用	-18,069,748.45	17,358,343.03
合 计	121,511,829.13	206,615,161.71

5.54.2 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	416,537,725.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	104,134,431.25
子公司适用不同税率的影响	8,079,249.56
调整以前期间所得税的影响	-1,272,133.99
非应税收入的影响	1,099,476.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	541,964.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	3,714,557.26
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	5,214,283.85
所得税费用	121,511,829.13

5.54.3 所得税费用本期发生额比上期发生额减少 85,103,332.58 元, 减少比例为 41.19%, 主要系随利润总额下降所得税费用减少所致。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.55 现金流量表项目注释

5.55.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到人防易地建设费等退款	20,283,320.04	-
收回购房业主贷款保证金	13,539,700.00	12,337,449.67
收到退回的购房意向金	10,000,000.00	-
收到政府补助	7,692,551.67	47,751,700.00
收回投标保证金	1,449,560.00	4,244,966.70
收到代收代付小业主款项	1,124,290.36	961,473.48
收取客户违约金	681,798.36	157,839.00
其 他	387,130.90	1,899,671.30
合 计	55,158,351.33	67,353,100.15

5.55.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付与销售费用及管理费用有关的现金	57,057,375.96	53,504,530.67
支付代垫款及代办产证费	1,781,301.02	42,433.16
退还各类保证金及押金	1,146,283.68	-
支付购房意向金	-	10,000,000.00
支付客户贷款购房保证金	-	9,942,100.00
退回政府补助	-	6,000,000.00
捐赠支出	-	1,453,500.00
支付代收代付小业主款项	-	445,665.38
支付投标保函保证金	-	100,000.00
其 他	1,041,137.31	2,920,610.80
合 计	61,026,097.97	84,408,840.01

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.55 现金流量表项目注释 (续)

5.55.3 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回上海镭芯电子科技有限公司借款	420,000,000.00	-
利息收入	54,142,816.58	30,593,315.10
收回 SIC CAPITAL K.K.借款及利息	502,620.31	-
合 计	474,645,436.89	30,593,315.10

5.55.4 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
提供上海镭芯电子科技有限公司借款	820,000,000.00	-
提供 PX Holding Co.,Limited 借款	530,000,000.00	-
提供 SIC CAPITAL K.K.借款	-	493,614.59
合 计	1,350,000,000.00	493,614.59

5.55.5 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回借款质押保证金	-	500,000.00

5.55.6 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
股份回购支出	-	344,592,788.93

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.56 现金流量表补充资料

5.56.1 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	295,025,895.88	573,941,266.04
加: 信用减值损失	15,021,741.76	4,444,084.35
资产减值损失	8,920,976.94	59,390,727.51
固定资产折旧及投资性房地产折旧	16,073,959.37	17,138,626.11
无形资产摊销	6,419,219.79	5,047,250.85
长期待摊费用摊销	24,287.93	2,166,983.42
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)	-	-85,887.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	10,538,990.96	50,853.18
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-10,583,746.05	-60,540,764.46
财务费用(收益以“-”号填列)	-56,906,092.65	-27,238,842.54
投资损失(收益以“-”号填列)	-89,976,455.70	-67,868,874.20
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-20,155,198.09	10,334,741.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,085,449.64	7,023,601.99
存货的减少(增加以“-”号填列)	176,353,688.99	304,244,096.89
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	88,169,774.75	33,694,101.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	24,573,586.34	-860,579,091.60
股权激励费	30,831,000.00	-
投资性房地产的减少	3,586,193.91	109,932,684.07
客户贷款购房保证金(增加以“-”号填列)	125,730.00	4,685,449.67
履约及投标保证金	-	4,244,966.70
经营活动产生的现金流量净额	500,129,003.77	120,025,973.33
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	-	-
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,085,704,218.78	2,935,274,426.20
减: 现金的期初余额	2,935,274,426.20	4,215,609,753.08
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	-849,570,207.42	-1,280,335,326.88



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.56 现金流量表补充资料 (续)

5.56.2 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	2,085,704,218.78	2,935,274,426.20
其中: 库存现金	196,058.50	159,253.49
可随时用于支付的银行存款	2,079,356,771.40	2,853,137,270.07
可随时用于支付的其他货币资金	6,151,388.88	81,977,902.64
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
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	2,085,704,218.78	2,935,274,426.20
母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物	-	125,730.00

其他说明: 上述期末现金及现金等价物中不包含公司以获取利息收入为主要目的的定期存款 120,000,000.00 元及相应利息 6,220,000.00 元。

5.57 外币货币性项目

5.57.1 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币金额
货币资金			
其中: 美元	1,379,318.01	6.5249	8,999,912.08
应收账款			
其中: 美元	2,834.00	6.5249	18,491.57
应付账款			
其中: 美元	1,302,806.40	6.5249	8,500,681.48
欧元	457,383.20	8.0250	3,670,500.18

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.58 政府补助

5.58.1 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
AMOLED 离子注入机开发与产业化应用	27,179,513.09	递延收益	4,036,659.18 <sup>#2</sup>
10nm 及以下三维器件结构 Finfet 集成电路离子注入机研发与产业化	13,500,000.00	递延收益	-
高效晶硅太阳能电池用离子注入系统产业化技术开发及应用	8,196,759.42	递延收益	2,161,111.08 <sup>#2</sup>
用于 FINFET 离子注入机的会切磁场射频离子源开发与及应用	7,494,808.97	递延收益	1,155,520.08 <sup>#2</sup>
高能离子注入机关键技术研究及样机验证	3,280,000.00	递延收益	-
新型高效 N 型太阳能光伏电池成套装备首台突破	2,711,000.00	递延收益	-
集成电路设备射频电源系统研发与验证	2,400,000.00	递延收益	-
高效同质结 N 型单晶硅双面发电太阳能电池产业化关键技术研究及产线示范	1,379,000.00	递延收益	-
浦东新区“十三五”财政扶持资金	-	营业外收入	3,850,000.00
专利补助	-	其他收益	50,000.00
合 计	66,141,081.48 <sup>#1</sup>		11,253,290.34

注 1: 该金额是递延收益中尚未使用的政府补助的期末余额。

注 2: 这些金额合计 7,353,290.34 元系本期从递延收益转入其他收益的金额。

## 6 合并范围的变更

### 6.1 其他原因的合并范围变动

6.1.1 本期公司设立了子公司南通万业科技发展有限公司、苏州业禾物业服务有限公司及北京凯世通半导体有限公司。期末合并范围即增加了上述新设立的子公司。

#### 6.1.2 本期新纳入合并范围的子公司

子公司全称	期末净资产	本期净利润
南通万业科技发展有限公司 <sup>注</sup>	-	-
苏州业禾物业服务有限公司	-71,086.05	-571,086.05
北京凯世通半导体有限公司	12,749,512.31	-3,317,407.69

注：本公司对南通万业科技发展有限公司尚未出资，该公司尚未开展经营活动。

6.1.3 本期注销了尚未出资且无经营活动的子公司安徽晶玺光电技术有限公司，期末合并范围即减少了该公司，对合并报表的财务状况及经营结果无影响。

## 7 在其他主体中权益的披露

### 7.1 在子公司中的权益

#### 7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制下企业合并
上海万裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	设立
苏州万业房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00	-	设立
无锡万业房地产发展有限公司 <sup>注1</sup>	无锡市	无锡市	房地产开发	49.00	51.00	设立
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	设立
上海业萌实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	-	设立
Wanye International Inc	美国加州	美国加州	信息咨询	100.00	-	设立
Wanye International Holding Company Limited <sup>注3</sup>	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00	-	设立
苏州业禾物业服务有限公司	苏州市	苏州市	物业管理	100.00	-	设立
南通万业科技发展有限公司 <sup>注3</sup>	南通市	南通市	产业园区开发	100.00	-	设立
上海凯世通半导体股份有限公司	上海市	上海市	制造业	69.53	-	非同一控制下企业合并
上海临港凯世通半导体有限公司 <sup>注2</sup>	上海市	上海市	制造业	-	69.53	非同一控制下企业合并
合肥晶凯光电科技有限公司 <sup>注2</sup>	安徽省	安徽省	制造业	-	69.53	非同一控制下企业合并
无锡凯世通科技有限公司 <sup>注2</sup>	无锡市	无锡市	制造业	-	35.46	非同一控制下企业合并
北京凯世通半导体有限公司 <sup>注2</sup>	北京市	北京市	制造业	-	69.53	设立

注 1: 对子公司无锡万业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万业企业宝山新城建设开发有限公司持有。

注 2: 对该些子公司间接的持股比例由本公司控股子公司上海凯世通半导体股份有限公司持有。

注 3: 截至 2020 年 12 月 31 日, Wanye International Holding Company Limited 和南通万业科技发展有限公司资本金尚未到位且尚未开展经营活动。

#### 7.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海凯世通半导体股份有限公司	30.47%	-21,310,448.77	-	-371,958.07

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

7

在其他主体中权益的披露 (续)

7.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息

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	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		
上海凯世通半导体股份有限公司	166,771,916.26	162,083,105.24	328,855,021.50	185,909,309.49	69,910,590.68	255,819,900.17	207,305,956.14	137,687,575.11	344,993,531.25	154,820,151.84	93,136,775.25	247,956,927.09
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				
上海凯世通半导体股份有限公司	21,954,867.53	-95,861,187.39	-95,861,187.39	-73,781,711.73	83,896,822.55	-23,620,604.81	-23,620,604.81	-34,866,904.37				

7 在其他主体中权益的披露(续)

7.2 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

7.2.1 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

2020年6月3日、2020年11月2日, 本公司及子公司上海业萌实业有限公司、上海凯世通半导体股份有限公司与 KINGSTONE TECHNOLOGY HONGKONG LIMITED 及其全资子公司上海凯芊半导体有限公司分别签订了《关于上海凯世通半导体股份有限公司之股份认购协议》及其补充协议, 同意凯世通公司以每股面值为人民币1元, 发行价格为人民币7.96元的价格分别向 KINGSTONE TECHNOLOGY HONGKONG LIMITED 与上海凯芊半导体有限公司新增发行11,306,532.00股与2,512,563.00股凯世通公司股份。

2020年9月3日本公司及子公司上海业萌实业有限公司、上海凯世通半导体股份有限公司与上海晨渡半导体科技合伙企业(有限合伙)签订《关于上海凯世通半导体股份有限公司之股份认购协议》, 同意凯世通公司以每股面值为人民币1元, 发行价格为人民币7.96元的价格向上海晨渡半导体科技合伙企业(有限合伙)新增发行3,390,000.00股凯世通公司股份。

2020年12月29日本公司及子公司上海业萌实业有限公司、上海凯世通半导体股份有限公司与 KINGSTONE TECHNOLOGY HONGKONG LIMITED、上海凯芊半导体有限公司、上海晨渡半导体科技合伙企业(有限合伙)、JEFFREY SCOTT BOEKER 先生、JUNHUA HONG 先生、上海凯璟半导体科技合伙企业(有限合伙)及上海凯帛半导体科技合伙企业(有限合伙)签订《关于上海凯世通半导体股份有限公司之股份认购协议》, 同意凯世通公司以每股面值为人民币1元, 发行价格为人民币3.18元的价格分别向 JEFFREY SCOTT BOEKER 先生、JUNHUA HONG 先生、上海凯璟半导体科技合伙企业(有限合伙)及上海凯帛半导体科技合伙企业(有限合伙)新增发行1,500,000.00股、1,500,000.00股、1,500,000.00股及1,950,000.00股凯世通公司股份。

完成上述股权变更后, 本公司、上海业萌实业有限公司、KINGSTONE TECHNOLOGY HONGKONG LIMITED、上海凯芊半导体有限公司、上海晨渡半导体科技合伙企业(有限合伙)、JEFFREY SCOTT BOEKER、JUNHUA HONG、上海凯璟半导体科技合伙企业(有限合伙)及上海凯帛半导体科技合伙企业(有限合伙)持有凯世通公司的股权比例分别为69.52%、0.01%、14.56%、3.24%、4.37%、1.93%、1.93%、1.93%及2.51%。

7.2.2 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	上海凯世通半导体股份有限公司
购买成本/处置对价(新增少数股东出资金额)	
--现金	39,975,784.00
--非现金资产的公允价值	-
购买成本/处置对价合计(新增少数股东出资金额合计)	39,975,784.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	11,544,285.00
差 额	28,431,499.00
其中: 调整资本公积	
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.3 在合营企业或联营企业中的权益

7.3.1 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海镭芯电子科技有限公司	上海市	上海市	投资管理	37.85	-	权益法

7.3.2 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海镭芯电子科技有限公司	上海镭芯电子科技有限公司
流动资产	481,666,597.19	-
非流动资产	2,520,676,368.86	-
资产合计	3,002,342,966.05	-
流动负债	1,075,434,772.03	-
非流动负债	152,710,679.12	-
负债合计	1,228,145,451.15	-
少数股东权益	214,483,848.20	-
归属于母公司所有者权益	1,559,713,666.70	-
按持股比例计算的净资产份额	590,427,887.09	-
调整事项		
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	590,427,887.09	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	20,725,868.71	-
归属于母公司的净利润	-17,749,714.45	-
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-7,536,618.85	-
综合收益总额	-25,286,333.30	-
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.3 在合营企业或联营企业中的权益 (续)

7.3.3 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	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	24,977,197.93	25,342,335.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-365,137.15	-255,911.36
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-365,137.15	-255,911.36
联营企业:		
投资账面价值合计	11,621,958.96	14,509,407.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-2,968,448.83	-109,592.21
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-2,968,448.83	-109,592.21



## 8 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括:

金融资产: 货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收款项、其他权益工具投资及其他非流动金融资产等。

金融负债: 借款、应付账款及其他应付款等。

相关金融工具详见各附注披露。

本公司在日常活动中面临的金融工具的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险, 公司对各风险的管理目标系力争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降到最低水平, 使股东及其他权益投资者的利益最大化。

### 8.1 信用风险

信用风险, 是指金融工具的一方不能履行义务, 造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自银行存款、应收款项和其他应收款等。为控制上述相关风险, 本公司分别采取了以下措施。

#### 8.1.1 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构以降低信用风险。

#### 8.1.2 应收票据和应收账款

对于客户的赊销信用风险主要来源于专用设备制造业务, 相关子公司按订单生产模式, 根据销售合同收取部分预收款后再安排采购及生产, 并采取措施由专人负责跟踪后续收款, 确保公司整体信用风险在可控的范围内。

#### 8.1.3 其他应收款

本公司其他应收款主要系保证金及备用金, 对于其他应收款信用风险, 公司主要通过备用金管理、逐笔款项授权及定期检查清收管理以确保公司其他应收款余额和信用风险控制合理范围。

## 8 与金融工具相关的风险 (续)

### 8.2 流动性风险

流动性风险, 是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产; 或者源于对方无法偿还其合同债务; 或者源于提前到期的债务; 或者源于无法产生预期的现金流量。

本公司的主营业务之一房地产业系资金密集型行业, 信贷环境及融资政策对公司影响较大。近几年国家出台各项政策, 虽然报告期内利率并无变化, 但实际融资难度并未缓解, 所以公司不断优化产品结构, 强化营销推广, 加快现有项目销售和资金回笼。

管理流动风险时, 本公司持有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。为控制该项风险, 本公司综合运用债权信用管理、银行借款、争取供应商较长的信用期限和控制等多种手段, 保证公司在所有合理运营的情况下拥有充足的资金偿还债务, 防止发生流动性风险。截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司流动性充足, 流动性风险较低。

#### 8.2.1 非衍生金融负债到期期限分析 (金额单位为人民币万元)

项 目	期末余额		
	一年以内	一到五年	合 计
短期借款	1,153.54	-	1,153.54
应付账款	25,554.49	-	25,554.49
其他应付款	4,202.54	-	4,202.54

### 8.3 市场风险

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

#### 8.3.1 汇率风险

汇率风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司所承受外汇风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要购销业务均以人民币计价, 且公司主要收入来源均系国内, 所以公司所承担的外汇风险并不重大。于资产负债表日, 有关外币资产及外币负债的余额情况参见附注 5.57 所示。

## 8 与金融工具相关的风险(续)

### 8.3 市场风险(续)

#### 8.3.2 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,目前本公司借款余额较小,面临的利率风险不大,且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。

#### 8.3.3 其他价格风险

其他价格风险,是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险,无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的,还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

##### 8.3.3.1

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商银行股票	123,140,302.58	20,872,903.87	-	144,013,206.45

假设在其他条件不变的情况下,招商银行股票价格上升或下降10%,会使当期净利润增加或减少1,080.10万元。

9 公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	144,023,669.65	613,976,410.96	-	758,000,080.61
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	144,023,669.65	613,976,410.96	-	758,000,080.61
(1) 债务工具投资	-	613,976,410.96	-	613,976,410.96
(2) 权益工具投资	144,023,669.65	-	-	144,023,669.65
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
(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	-	-	1,364,919,480.00	1,364,919,480.00
(四) 投资性房地产	-	-	-	-
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	-	-
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
(五) 生物资产	-	-	-	-
1.消耗性生物资产	-	-	-	-
2.生产性生物资产	-	-	-	-
(六) 其他非流动金融资产	-	-	35,156,000.00	35,156,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	144,023,669.65	613,976,410.96	1,400,075,480.00	2,158,075,560.61
(七) 交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
1.发行的交易性债券	-	-	-	-
2.衍生金融负债	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-
(八) 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	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(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	-	-	-	-

## 9 公允价值的披露 (续)

### 9.2 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

本公司持有的交易性金融资产-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。

### 9.3 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

本公司持有的交易性金融资产-债务工具主要系银行结构性存款及券商发行的金融产品, 使用的重要参数包括合同预期收益率等。本公司无非持续第二层次公允价值计量的资产和负债。

### 9.4 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

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	第三层级	公司的其他权益工具投资主要为非上市股权, 估值技术包括市场法及收益法	未来现金流量、流动性折扣等
其他非流动金融资产	第三层级	公司的其他非流动金融资产主要为非上市股权, 估值技术包括市场法及收益法	未来现金流量、流动性折扣等

本公司无非持续第三层次公允价值计量的资产和负债。

## 10 关联方及关联交易

### 10.1 本公司的母公司情况 (金额单位为人民币万元)

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 (%)
上海浦东科技投资有限公司	上海市	创业投资	300,000.00	28.44	28.44

本公司实际控制人是: 朱旭东 先生、李勇军 先生和王晴华 女士。

### 10.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见本附注 7.1 所示。

10 关联方及关联交易 (续)

10.3 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注 7.3 所示。

10.4 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
三林万业(上海)企业集团有限公司	第二大股东, 持有本公司 12.92 % 股份
上海国际航运大厦有限公司	第二大股东控制的子公司
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	第二大股东控制的子公司
上海汇豪木门制造有限公司	第二大股东控制的子公司
上海汇丽地板制品有限公司	第二大股东控制的子公司
上海汇丽集团涂装有限公司	第二大股东控制的子公司
上海爱尔邦铝复合板有限公司	第二大股东控制的子公司
PX Holding Co., Limited	联营企业上海镭芯电子科技有限公司的子公司

10.5 关联交易 (金额单位为人民币万元)

10.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

10.5.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海爱尔邦铝复合板有限公司	购买门窗	851.53	507.20
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	99.44	135.62
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	13.62	116.82
上海汇丽集团涂装有限公司	接受劳务	11.37	16.02

10.5.1.2 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海浦东科技投资有限公司	提供劳务	-	55.27

## 10 关联方及关联交易 (续)

### 10.5 关联交易 (金额单位为人民币万元) (续)

#### 10.5.2 关联租赁

##### 10.5.2.1 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海国际航运大厦有限公司	国航大厦 9 楼整层	779.74	779.74

#### 10.5.3 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆 出				
上海镭芯电子科技有限公司	82,000.00	2020 年 12 月 16 日	2021 年 12 月 15 日	央行同期 贷款利率
PX Holding Co., Limited	53,000.00	2020 年 12 月 16 日	2021 年 12 月 15 日	央行同期 贷款利率

注: 本期向上海镭芯电子科技有限公司提供了 82,000 万元借款, 其中 42,000 万元已于本期收回。

#### 10.5.4 关键管理人员薪酬

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	747.76	723.26

#### 10.5.5 其他关联交易

经本公司 2017 年股东大会通过, 本公司以自有资金 10 亿元人民币认购首期上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“装备材料基金”) 19.80% 的份额并作为其有限合伙人, 本年度公司继续以自有资金 2 亿元对装备材料基金进行出资, 累计已出资 10 亿元。装备材料基金的普通合伙人为上海半导体装备材料产业投资管理有限公司, 因本公司的母公司浦科投资为上海半导体装备材料产业投资管理有限公司的第一大股东(占股比例为 41%), 公司本期对装备材料基金出资构成关联交易。

10 关联方及关联交易 (续)

10.6 关联方应收应付款项 (金额单位为人民币万元)

10.6.1 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额		期初账面余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海镭芯电子科技有限公司	40,000.00	200.00	-	-
其他应收款	PX Holding Co., Limited	53,000.00	265.00	-	-

10.6.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海汇豪木门制造有限公司	21.99	101.11
应付账款	上海汇丽地板制品有限公司	0.09	6.90
应付账款	上海汇丽集团涂装有限公司	2.41	2.41
应付账款	上海爱尔邦铝复合板有限公司	50.07	46.46



## 11 承诺及或有事项

### 11.1 重要承诺事项

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重大承诺事项。

### 11.2 或有事项

11.2.1 子公司无锡万业房地产发展有限公司以 375.84 万元为按揭购房者的贷款 3,758.40 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。

11.2.2 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。

## 12 资产负债表日后事项

### 12.1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利

拟每 10 股派送现金红利 1.05 元 (含税)

12.2 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。

### 13 其他重要事项

#### 13.1 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

#### 13.2 分部信息

##### 13.2.1 报告分部的确定依据与会计政策

###### 13.2.1.1 报告分部的确定依据

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

###### 13.2.1.2 报告分部的会计政策

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

##### 13.2.2 报告分部的财务信息

###### 13.2.2.1 行业分部/产品分部

###### 期末余额/本期发生额

项目名称	房地产业务	专用设备制造业务	投资业务	合计
营业收入	909,729,894.16	21,760,177.45	-	931,490,071.61
营业成本	494,635,788.23	14,790,943.96	-	509,426,732.19
资产总额	3,465,330,886.26	538,975,421.24	3,710,452,604.59	7,714,758,912.09
负债总额	787,673,782.90	255,819,900.17	-	1,043,493,683.07

###### 期初余额/上期发生额

项目名称	房地产业务	专用设备制造业务	投资业务	合计
营业收入	1,784,931,918.85	83,896,822.55	-	1,868,828,741.40
营业成本	847,765,431.06	69,898,206.36	-	917,663,637.42
资产总额	4,439,783,250.74	559,113,930.99	2,287,142,150.11	7,286,039,331.84
负债总额	772,586,745.94	237,547,241.54	-	1,010,133,987.48

本公司的对外交易收入均来源于中国，主要资产亦均位于中国境内。

13 其他重要事项 (续)

13.3 子公司凯世通公司股份支付情况

根据子公司凯世通公司 2020 年 12 月 25 日召开的 2020 年第五次临时股东大会审议通过的《员工股权激励计划实施方案》，会议决定授予凯世通公司及其子公司 58 位激励对象合计 645.00 万股新增发的凯世通公司股份，以业经评估的市场价格 7.96 元/股的 40%，即 3.18 元/股一次性授予到位。截至 2020 年 12 月 31 日，已收到激励对象缴存的出资款净额 10,971,000.00 元，其中新增股本 3,450,000.00 元，溢余 7,521,000.00 元计为资本公积。

本次股份支付按凯世通公司业经评估的市场价格作为授予日权益工具公允价值；在集成电路离子注入机设备搬入客户场地开始工艺验证、取得第一台订单后完成授予；本期以权益结算的股份支付确认的费用总额为 30,831,000.00 元。

13.4 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。

14 公司财务报表主要项目注释

14.1 应收账款

14.1.1 按账龄披露：

账 龄	期末账面余额
其中：合并范围内关联方组合	
1 年以内	300,000.00
3 至 4 年	101,146.96
小 计	401,146.96
减：坏账准备	-
合 计	401,146.96

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.1 应收账款(续)

14.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			期初余额				
	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提比例(%)	账面价值	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	401,146.96	-	100.00	401,146.96	285,895.00	-	100.00	285,895.00
其中:								
组合 1: 房地产行业账龄组合	-	-	-	-	-	-	-	-
组合 2: 合并范围内关联方组合	401,146.96	-	100.00	401,146.96	285,895.00	-	100.00	285,895.00
合计	401,146.96	-	100.00	401,146.96	285,895.00	-	100.00	285,895.00

14 公司财务报表主要项目注释 (续)

14.1 应收账款 (续)

14.1.2 按坏账计提方法分类披露 (续)

按组合计提坏账准备:

组合 2: 合并范围内关联方组合

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内关联方组合	401,146.96	-

按组合计提坏账的确认标准及说明: 详见本附注 3.10.7。

14.1.3 坏账准备的情况

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: 房地产行业账龄组合	-	-	-	-	-	-
组合 2: 合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

14.1.4 本期无实际核销的应收账款。

14.1.5 按欠款方归集的期末余额仅二名, 应收账款情况如下:

单位名称	与本公司关系	金额	计提坏账	占应收账款总额比 (%)
上海万业企业爱佳物业服务 有限公司	子公司	300,000.00	-	74.79
上海万裕房地产开发有限公司	子公司	101,146.96	-	25.21
合计		401,146.96	-	100.00

14.1.6 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款项。

14.1.7 应收账款期末余额比期初余额增加 115,251.96 元, 增长比例为 40.31%, 主要系应收子公司上海万业企业爱佳物业服务租金款增加所致。

14 公司财务报表主要项目注释 (续)

14.2 其他应收款

14.2.1 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	1,299,537.08	3,212,470.14
应收股利	-	-
其他应收款	1,286,753,988.42	287,967,293.21
合 计	1,288,053,525.50	291,179,763.35

14.2.2 应收利息

项 目	期末余额	期初余额
资金占用费	1,299,537.08	3,212,470.14

14.2.3 其他应收款

14.2.3.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额
1 年以内	1,066,442,091.86
1 至 2 年	10,772,980.00
2 至 3 年	26,189,186.39
3 至 4 年	188,000,000.00
小 计	1,291,404,258.25
减: 坏账准备	4,650,269.83
合 计	1,286,753,988.42

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.2 其他应收款(续)

14.2.3 其他应收款(续)

14.2.3.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
暂借款	930,000,000.00	-
与子公司往来款	361,209,675.21	287,772,980.00
代垫款	189,186.39	189,186.39
备用金	5,396.65	5,396.65
小计	1,291,404,258.25	287,967,563.04
减: 坏账准备	4,650,269.83	269.83
合计	1,286,753,988.42	287,967,293.21

14.2.3.3 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)	
2020年1月1日余额	269.83	-	-	269.83
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	4,650,000.00	-	-	4,650,000.00
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	4,650,269.83	-	-	4,650,269.83

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: 详见本附注 3.10.7。

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.2 其他应收款(续)

14.2.3 其他应收款(续)

14.2.3.4 其他应收款坏账准备的情况

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	269.83	4,650,000.00	-	-	-	4,650,269.83
其中:						
组合1: 房地产行业账龄组合	269.83	-	-	-	-	269.83
组合2: 投资业务账龄组合	-	4,650,000.00	-	-	-	4,650,000.00
组合3: 合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-	-
合计	269.83	4,650,000.00	-	-	-	4,650,269.83

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

14.2.3.5 本期无实际核销的其他应收款。

14.2.3.6 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
PX Holding Co., Limited	暂借款	530,000,000.00	1年以内	41.04	2,650,000.00
上海锗芯电子科技有限公司	暂借款	400,000,000.00	1年以内	30.97	2,000,000.00
		10,000,000.00	1-2年		
上海业萌实业有限公司	往来款	26,000,000.00	2-3年	17.35	-
		188,000,000.00	3-4年		
上海凯世通半导体股份有限公司	往来款	136,436,695.21	1年以内	10.56	-
上海临港凯世通半导体有限公司	往来款	772,980.00	1-2年	0.06	-
合计		1,291,209,675.21		99.98	4,650,000.00

14.2.4 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, 应收其他关联方的款项见本附注10.6.1所示。

14.2.5 其他应收款期末余额比期初余额增加996,873,762.15元, 增长比例为342.36%, 主要系向联营企业上海锗芯电子科技有限公司及其子公司PX Holding Co., Limited提供暂借款所致



上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.3 长期股权投资

14.3.1 长期股权投资情况表

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
对子公司投资	1,255,850,235.08	31,355,699.03	1,224,494,536.05	31,355,699.03
对联营、合营企业投资	610,464,578.95	-	610,464,578.95	-
合 计	1,866,314,814.03	31,355,699.03	1,834,959,115.00	31,355,699.03
				减值准备
				期末余额
				2,166,084,850.50
				22,810,579.22
				2,188,895,429.72

14.3.2 对子公司投资

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
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	573,767,167.08	-	-	573,767,167.08	-	-
苏州万业房地产发展有限公司	630,000,000.00	-	622,000,000.00	8,000,000.00	-	-
上海凯世通半导体股份有限公司	397,938,368.00	-	-	397,938,368.00	-	31,355,699.03
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
Wanye International Inc	59,144,700.00	-	-	59,144,700.00	-	-
无锡万业房地产发展有限公司	147,000,000.00	-	-	147,000,000.00	-	-
上海万裕房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
上海业萌实业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海临港凯世通半导体有限公司	29,590,314.45	30,500,000.00	-	60,090,314.45	-	-
合 计	2,197,440,549.53	30,500,000.00	972,090,314.45	1,255,850,235.08	-	31,355,699.03

上海万业企业股份有限公司  
2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.3 长期股权投资(续)

14.3.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减 值准备		其他
1. 合营企业										
上海中远龙东置 业发展有限公司	8,220,171.43	-	-	194,561.47	-	-	-	-	-	8,414,732.90
2. 联营企业										
上海万稼生态环 境科技有限公司	14,590,407.79	-	-	-2,968,448.83	-	-	-	-	-	11,621,958.96
上海精芯电子科 技有限公司	-	600,000,000.00	-	-6,719,134.64	-2,852,978.27	-	-	-	-	590,427,887.09
合 计	22,810,579.22	600,000,000.00	-	-9,493,022.00	-2,852,978.27	-	-	-	-	610,464,578.95

上海万业企业股份有限公司  
2020年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

14 公司财务报表主要项目注释(续)

14.4 营业收入及营业成本

14.4.1 营业收入及成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,086,819.64	4,866,759.39	4,885,942.27	4,697,222.34
其他业务	267,264.16	8,686.14	1,415.10	8,214.57
合计	5,354,083.80	4,875,445.53	4,887,357.37	4,705,436.91

14.4.2 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产租赁	4,730,005.48	4,526,936.39	4,862,162.23	4,674,018.77
贸易	356,814.16	339,823.00	23,780.04	23,203.57
合计	5,086,819.64	4,866,759.39	4,885,942.27	4,697,222.34

14.4.3 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海地区	5,086,819.64	4,866,759.39	4,885,942.27	4,697,222.34

14.4.4 报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额

项目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
租赁	-	319,801.66	372,275.08	183,338.34	192,408.09	392,132.22	446,676.72
项目/月份	8月	9月	10月	11月	12月	合计	
租赁	389,459.21	1,051,327.85	385,554.78	89,871.44	907,160.09	4,730,005.48	

14 公司财务报表主要项目注释 (续)

14.5 投资收益

14.5.1 投资收益明细情况

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	322,838,441.74	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	96,081,820.72	64,715,697.28
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,947,355.60	3,080,145.94
权益法核算的长期股权投资收益	-9,493,022.00	139,447.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	438,534.55
合 计	413,374,596.06	68,373,825.54

14.5.2 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

14.5.3 投资收益本期发生额比上期发生额增加 345,000,770.52 元, 增加比例为 504.58%, 主要系子公司苏州万业房地产发展有限公司及上海万裕房地产开发有限公司进行分红所致。

15 补充资料

15.1 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-10,519,605.35	-
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	10,343,290.34	-
委托他人投资或管理资产的损益	96,081,820.72	-
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	10,583,746.05	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目 <sup>注</sup>	-30,831,000.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,681,476.72	-
所得税影响额	-22,076,913.96	-
少数股东权益影响额 (税后)	8,474,310.77	-
合 计	63,737,125.29	-

注: 其他符合非经常性损益定义的损益项目系子公司凯世通公司本期计入研发费用和管理费用的股权激励费用。凯世通公司本期实施的员工股权激励计划于授予日一次性授予给激励对象, 不设置等待期。

15.2 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.88%	0.3462	0.3462
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.90%	0.2762	0.2762

16 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海万业企业股份有限公司



法定代表人: 朱旭东



主管会计工作的负责人: 邵伟宏



邵伟宏

会计机构负责人: 吉伟新



吉伟新

日期: 2021 年 4 月 15 日



年度检验合格  
2017年3月24日  
合格专用章  
Annual Renewal Registration  
(四川)

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



2015年4月30日  
合格专用章



姓名: 刘文华  
性别: 男  
出生日期: 1963-06-16  
Date of birth: 1963-06-16  
工作单位: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码: 310109630616405  
Identity card No.: 310109630616405



2017.4.26  
合格专用章  
Annual Renewal Registration  
(四川)



31000361028  
合格专用章  
Annual Renewal Registration  
(四川)

证书编号: 31000361028  
No. of Certificate: 31000361028

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Shanghai Institute of CPAs

发证日期: 1997年07月24日  
Date of Issuance: 1997年07月24日





姓名 龚立诚  
 Full name 男  
 性别 男  
 Sex 1983-10-11  
 出生日期 1983-10-11  
 Date of birth 众华会计师事务所（特殊普通合伙）  
 工作单位  
 Working unit 31011019831011153X  
 身份证号码  
 Identity card No.



证书编号: 310000034739  
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 27 日  
 Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



龚立诚(310000034739)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日

年 /y 月 /m 日 /d



证书序号: 0006271

# 说明

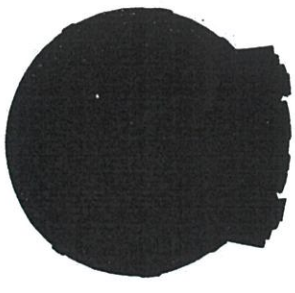
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二〇年十月五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会 [98] 153号 (转制批文 沪财会 [2013] 68号)

批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)

证书序号: 000357

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证  
券监督管理委员会审查, 批准

众华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙勇

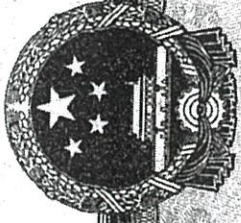


证书号: 35

发证时间: 二〇一二年十二月十七日

证书有效期至: 二〇一三年十二月十七日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 1400000202102040063



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2013年12月02日

合伙期限 2013年12月02日至 2043年12月01日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



登记机关

2021年02月04日