

公司代码：600649

公司简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人戴光铭、主管会计工作负责人陈晓波、财务总监吴春及会计机构负责人(会计主管人员)邓莹声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，城投控股母公司2018年度实现净利润970,774,287.99元，提取10%法定盈余公积金97,077,428.80元，加上年初未分配利润8,439,083,237.46元，扣除2017年度现金与股票红利分配632,393,908.50元，2018年度可分配利润合计为8,680,386,188.15元。

公司2018年度利润分配预案为：拟以公司2018年末的总股本2,529,575,634股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元(含税)，剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

本年度利润分配预案符合公司章程中关于现金分红政策的相关规定。公司2017年完成换股吸收合并阳晨投资及分立上市的重大资产重组事项后，现正处于战略转型发展的关键阶段，围绕房地产核心主业，公司未来几年将持续扩大投资规模，资金需求量较大，公司留存的未分配利润将主要用于进一步拓展土地储备和聚焦主业相关的战略性投资机会，以期为股东带来更长远可持续的收益回报。

以上预案尚需提交公司股东大会表决。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	32
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节	公司治理.....	47
第十节	公司债券相关情况.....	49
第十一节	财务报告.....	50
第十二节	备查文件目录.....	152

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、公司	指	上海城投控股股份有限公司
上海城投、城投集团	指	上海城投（集团）有限公司
置地集团	指	上海城投置地（集团）有限公司
诚鼎基金	指	由城投控股投资的私募股权投资基金管理平台
弘毅上海	指	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海城投控股股份有限公司
公司的中文简称	城投控股
公司的外文名称	Shanghai Chengtou Holding Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Chengtou Holding
公司的法定代表人	戴光铭

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞有勤	李贞
联系地址	上海市虹口区吴淞路130号	上海市虹口区吴淞路130号
电话	021-66981171	021-66981376
传真	021-66986655	021-66986655
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区北艾路1540号
公司注册地址的邮政编码	200125
公司办公地址	上海市虹口区吴淞路130号
公司办公地址的邮政编码	200080
公司网址	http://www.sh600649.com
电子信箱	ctkg@600649sh.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市虹口区吴淞路130号

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城投控股	600649	原水股份

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	孙颖、刘玉玉
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
	办公地址	上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 75 层
	签字的财务顾问 主办人姓名	李德祥、封嘉玮
	持续督导的期间	2017.3.31-2018.12.31

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期 增减(%)	2016年
营业收入	6,902,607,282.10	3,215,164,134.60	114.69	9,476,525,736.85
归属于上市公司股东的净利润	1,028,301,786.87	1,758,594,324.68	-41.53	2,094,742,867.25
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	658,110,411.28	667,553,263.89	-1.41	1,607,950,217.61
经营活动产生的现金流量净额	56,665,200.12	-532,371,825.23	110.64	1,693,210,069.97
	2018年末	2017年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	18,828,327,878.21	19,075,224,692.43	-1.29	22,566,237,611.62
总资产	36,722,191,579.93	37,769,620,783.53	-2.77	44,600,633,191.48

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期 增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.41	0.66	-38.82	0.65
稀释每股收益(元/股)	0.41	0.66	-38.82	0.65
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.26	0.25	3.15	0.54
加权平均净资产收益率(%)	5.41	9.16	减少3.75个百分点	9.62
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	3.46	3.48	减少0.02个百分点	7.61

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

- ① 营业收入较上年同期增加主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“新江湾城公司”）2018 年合并全年经营损益所致；
- ② 依据中国证监会证监许可【2016】2368 号《关于核准上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司并分立上市的批复》、国务院国资委国资产权【2015】900 号《关于上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司及分立上市有关问题的批复》批复的方案，本公司于 2017 年 2 月完成上海环境分立。
依据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》准则的相关规定，2017 年公司合并资产负债表的期末余额数已不包含上海环境合并资产负债表金额，合并损益表和合并现金流量表仅包含上海环境 1-2 月期间经营损益和现金流量。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

项目	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,312,504,178.36	1,832,329,031.98	1,178,242,742.42	1,579,531,329.34
归属于上市公司股东的净利润	397,568,737.19	309,924,364.09	168,605,808.54	152,202,877.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	187,907,789.48	282,016,688.85	166,163,681.62	22,022,251.33
经营活动产生的现金流量净额	8,534,823.99	125,981,721.11	-754,056,782.27	676,205,437.29

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	467,382.67		289,672,580.08	544,502,049.31
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经	38,797,405.00		71,450,524.87	56,223,669.15

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				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			454,375,437.72	
非货币性资产交换损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				78,346,481.47
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	445,586,442.38	主要是减持光大银行及中国铁建股票实现的投资收益	398,598,871.15	5,657,951.51
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				6,061,130.72
对外委托贷款取得的损益	5,832,741.99		221,713.85	1,201,946.15
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,453,099.64		5,853,021.37	29,991,140.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
除上述各项之外的其他投资收益				-30,538,554.10
少数股东权益影响额	-1,161,428.18		-417,319.22	-49,873,963.67
所得税影响额	-123,784,267.91		-128,713,769.03	-154,779,201.27
合计	370,191,375.59		1,091,041,060.79	486,792,649.64

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	2,084,657,064.64	1,401,025,502.46	-683,631,562.18	472,250,915.46
合计	2,084,657,064.64	1,401,025,502.46	-683,631,562.18	472,250,915.46

十二、 其他

√适用 □不适用

公司于报告期内完成法定代表人变更的工商登记手续。公司第九届董事会第十九次会议一致同意选举戴光铭先生担任公司董事长。根据《公司章程》董事长为公司的法定代表人的规定，公司法定代表人变更为戴光铭先生。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、房地产业务

公司的房地产业务是由全资子公司置地集团所从事的租赁住房项目、成片土地开发、保障房和普通商品房建设、办公园区、写字楼开发、“城中村”改造等。置地集团深耕上海，同时关注长三角一体化发展趋势，在项目实践过程中不断提升市场化、专业化能力，基本形成了多元化经营格局，以差异化的竞争策略，确保在行业政策调控和市场周期波动中的相对优势。

经营情况方面，置地集团经营业绩相对稳定，财务状况良好，获得 2018 中国房地产上市公司综合实力 50 强、创新能力 5 强等荣誉称号。

开发经验方面，公司具有租赁住房、土地一级开发、保障房建设、写字楼（园区）开发、中高端普通商品房建设经验和标杆产品。其中：

租赁住房项目：根据国家大力发展住房租赁市场的政策趋势以及自身发展要求，积极参与租赁住房业务，于报告期内顺利摘得 3 个租赁住宅地块，加上存量项目用于租赁，将提供租赁住房 6000 余套。同时，置地集团还将通过多种方式进一步拓展租房业务规模；

保障房建设：是上海市保障房建设排头兵，已供应房源超过 5.2 万套，销售率名列前茅。产品优化升级至 4.0 版，理念、技术、品质行业领先；

土地一级开发：在城市经济发展空间布局调整和城市形态优化方面积累了相关经验；

老城厢改造：具有市中心区域旧区改造经验和成果，实施了中心城区最大规模的住宅开发基地之一——露香园老城厢改造项目，形成融合上海传统历史文化和现代居住理念的城市更新住宅开发成功案例，达到城市风貌有效改善、土地价值有效提升的目标；

市场化项目：具有中高端住宅、写字楼（园区）、商业等多元产品开发经验，并在结合区域特色打造高端住宅、科技园区、外滩隧道上盖写字楼等的项目实践中，体现了产品开发能力。上述已有开发经验与未来参与保障体系建设、城市更新等核心业务基本契合，形成了对未来的开发能力储备。

从整个行业的情况来看，年内，中央两次重要会议一再强调全年房地产调控的政策基调，地方延续因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。在多管齐下的作用下，2018 年百城均价各季度累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定，而土地市场则有明显降温，受制于政策、价格、资金等因素，土地流拍数量明显增加，房企观望情绪严重。

2、投资业务

公司的投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括申通地铁、光大银行、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 46.6 亿元。

私募股权投资基金管理方面，公司 2009 年成立了私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。诚鼎基金对基金进行市场化、专业化管理，主要包括募资、投资、管理、退出四个阶段，公司通过向诚鼎基金委派投资决策委员会委员、管理委员会委员，参与基金的投资运作和管理。截至报告期末，诚鼎基金共计管理 PE 基金 17 支，资金管理规模逾 100 亿元。

2018 年，诚鼎基金深耕节能环保、高端制造、智慧城市等城市基础设施建设升级产业链，夯实内功，更加强化投资风险管控和投资价格控制，根据实际情况放缓投资节奏；另一方面，把握资本市场窗口期，退出项目实现较好收益。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、地产业务

在区域市场竞争中具有差异化的资源获取优势——深耕上海房地产市场，具有良好发展基础，尤其在保障房、城市更新业务方面具有先发优势；有良好的资信度，具有资金密集投入的基础，可承担一定规模的开发量；依托大股东的路桥、水务、环境等业务板块，具有板块和产业联动的资源整合优势。

在市场调控过程中具有一定的风险控制优势——具有多元经营格局，在保障房、商品住宅、写字楼、科技园区、“城中村”改造等方面协调发展，提升抗市场波动风险能力；具有丰富的资金管理能力和运用创新金融手段的经验。

在行业企业竞争中具有稳定的发展动力优势——具有多元的产品开发经验和区域综合开发经验，尤其是保障房建设的优秀成功案例，为后续扩大参与保障房、城市更新市场形成品牌优势；通过多元产品线的开发管理实践，逐步建立并不断优化了一支具有较强专业水平和创新能力的技术、建设、投资、销售、运营、管理团队。

2、投资业务

城投的产业背景——公司依托上海城投集团的综合实力和产业资源，与城投集团的基础设施板块协同，与城投产业链相关的上海国企联动，把握各类投资机会，合作共赢。

优质的基金品牌——公司旗下诚鼎基金成立九年以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人。诚鼎基金入选清科“2017 年中国私募股权投资机构”50 强，2018 年获得上海股权协会最佳退出机构、最佳投资人等荣誉称号。

专业的投资能力——在项目开发、项目投资、合规风控、投后管理等方面积累了丰富的经验，同时培养和吸引优秀的投资专业人才，逐步形成“投资+投行”、“产业+专业”的核心竞争力，为被投企业提供资源对接、业务拓展、产业并购等增值服务。

丰富的投资经验——在城市基础设施产业链、国资国企改革、金融股权投资等领域，拥有较强的项目获取和投资价值评估能力，拥有近 80 家的投资案例和丰富的投资经验。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年，我国经济延续了平稳运行的态势，GDP 同比增速为 6.6%，总量突破 90 万亿元，CPI 同比上涨 2.1%，各项经济指标均保持在合理区间。

对于公司来说，2018 年是城投控股完成重大资产重组、加快转型发展的关键之年。报告期内，公司按照“以创新型地产业务为核心、升级型城市基础设施投资业务为组合”的发展方向，开展了中长期发展战略规划的编制工作，明确重组后业务板块的调整，以及公司战略定位、业务布局和发展策略。

报告期内，在公司董事会的坚强领导下，在公司全体人员的共同努力下，各项工作有序开展，完成全年的经营目标，在体制机制改革、核心业务发展以及新兴业务拓展方面有所突破，为公司改革再出发奠定了基础。

1、地产业务

报告期内，公司全力推动房地产主业转型发展，做大做强主业规模，积极拓展租赁住房、保障房和城市更新业务资源。

报告期内，公司房地产销售收入大幅提升。全年地产业务实现营业收入 68.77 亿元，同比增加 142%，其中：销售面积 8.07 万平方米，实现新增销售合同金额 20.79 亿元，实现销售回笼 56.97 亿元，其中保障性住房销售回笼 26.3 亿元，其他销售回笼主要来自“湾谷”科技园、首府以及露香园等项目；实现租金收入超过 0.86 亿元，主要为控股大厦、露香园酒店式公寓及湾谷科技园项目。在此基础上公司对零星待处置物业资产进行全面梳理，以运营安全及保值增值相兼顾为原则推进资产确权和有效经营工作。

报告期内，公司加快推进在建项目节点。2018 年置地在建项目包括露香园低区、湾谷科技园二期、朱家角一期、松江保障房、九星保障房等，约 170 万平方米，各项目均按节点有序推进。“湾谷”科技园二期结构封顶，露香园一期低区 B1、B4、B5 实物量完成，B2、B3 地下结构施工，洞泾 30-04 地块、南部新城完成建安工程，新凯二期集中商业地下结构施工，九亭项目实物量完成；九星 10-04 地块开工；朱家角一期地下结构施工，样板区结构封顶。在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓安全检查，确保施工安全，深化标准化工地建设。

经过前几个报告期的跟踪与积累，公司在本报告期内实现了多个突破。一是增量突破——全年实现土地储备 411 亩，达到历史最高峰；二是区域突破——把握长三角一体化发展战略机遇，运用开发品牌优势溢出效应，首次走出上海，在黄山、常州实现业务布局；三是产品类型突破——积极参与租赁住房业务，获得 3 个租赁房地块，加上存量项目用于租赁，全年落实租赁住宅 6000 余套。

报告期内，公司为适应公司轻资产运营业务发展的需要，实现轻重资产分条线专业管理，尤其是适应租赁住房运营管理要求，年内已筹备设立运营管理平台公司，重点推进租赁房相关业务。

2、投资业务

报告期内，公司完成对广州银行 4.67 亿元的投资、对弘毅八期基金出资 0.56 亿元。报告期内，公司出售光大银行 1.11 亿股，实现税后利润约 2.09 亿元；出售中国铁建 4463 万股，实现税后利润约 1.24 亿元。报告期内共计收到已上市证券分红约 6724 万元。截至本报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 46.6 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金积极推动项目多渠道退出，2018 年诚鼎基金项目退出合计收回资金 17.17 亿元，退出对应投资收益 7.46 亿元。同时，诚鼎基金围绕公司相关主业产业链，新增投资项目 2 个，投资金额 0.98 亿元。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 69.03 亿元，同比增长 115%，实现归属母公司净利润 10.28 亿元，同比下降 42%，净资产收益率 5.41%，资产负债率 45.53%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入 ①	6,902,607,282.10	3,215,164,134.60	114.69
营业成本 ②	4,995,426,040.12	2,277,789,183.66	119.31
销售费用 ③	70,958,478.89	46,934,182.15	51.19
管理费用	103,034,839.00	124,550,934.78	-17.27
财务费用 ④	-9,772,489.54	83,268,730.77	-111.74
经营活动产生的现金流量净额 ⑤	56,665,200.12	-532,371,825.23	110.64
投资活动产生的现金流量净额 ⑥	541,444,837.02	1,517,945,718.80	-64.33
筹资活动产生的现金流量净额	-1,271,708,852.16	-1,306,277,605.47	2.65
税金及附加 ⑦	852,240,755.55	204,438,926.44	316.87
投资收益 ⑧	627,445,273.57	1,452,332,120.76	-56.80
其他收益 ⑨	174,217.85	18,618,989.05	-99.06
营业外收入 ⑩	44,905,035.26	85,269,462.99	-47.34
营业外支出 ⑪	1,654,530.62	7,992,377.04	-79.30
资产处置收益 ⑫	467,382.67	-29,982.70	1,658.84

- ① 营业收入同比增加 368,744.31 万元,主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ② 营业成本同比增加 271,763.69 万元,主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ③ 销售费用同比增加 2,402.43 万元,主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ④ 财务费用同比减少 9,304.12 万元,主要是由于 2018 年 4 月归还到期的应付债券所致。
- ⑤ 经营活动产生的现金流量净额同比增加 58,903.70 万元,主要是由于收到退回的物业保修金以及支出的经营性往来款减少所致。
- ⑥ 投资活动产生的现金流量净额同比减少 97,650.09 万元,主要是由于上年同期发生股权处置及收到联营企业减资资本金所致。
- ⑦ 税金及附加同比增加 64,780.18 万元,主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。
- ⑧ 投资收益同比减少 82,488.68 万元,主要是由于投资收益占比较上年同期减少主要系计入联营企业投资收益较上年同期减少 1.05 亿元;上年同期转让联营企业股权取得投资收益 2.88 亿元以及上年同期因购买新江湾城 10% 股权,形成非同一控制下企业合并。原持有的新江湾城 50% 股权账面价值与公允价值的差额 4.54 亿元计入投资收益。本期无类似交易发生。
- ⑨ 其他收益同比减少 1,844.48 万元,主要是由于上年同期包含上海环境 1-2 月退税收入所致。
- ⑩ 营业外收入同比减少 4,036.44 万元,主要是由于上年同期包含上海环境 1-2 月补贴收入所致。
- ⑪ 营业外支出同比减少 633.78 万元,主要是由于上年同期包含上海环境所属项目公司 1-2 月拆迁停产后的安置费用而本期无类似业务发生所致。
- ⑫ 资产处置收益同比增加 49.74 万元,主要是由于本期处置固定资产取得收益所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

本公司营业收入及成本具体情况如下:

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	27.50	142.07	142.77	减少 0.21 个百分点
环保产品				-100.00	-100.00	
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海①	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	27.50	125.80	129.53	减少 1.18 个百分点
山东②				-100.00	-100.00	
江苏②				-100.00	-100.00	
福建②				-100.00	-100.00	
四川②				-100.00	-100.00	
浙江②				-100.00	-100.00	
其他②				-100.00	-100.00	

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

① 报告期,上海地区营业收入及成本增加主要是由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司 2018 年合并全年经营损益所致。

② 报告期,上海地区以外区域营业收入及成本减少主要是原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月已分立出本集团且报告期本集团上海以外区域无房产开发项目所致。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产行业	房产行业成本	4,986,234,252.10	99.82	2,053,883,532.20	90.17	142.77
其中:房产建造及销售	房产建造成本	4,914,174,973.58	98.37	1,983,700,512.74	87.09	147.73
物业管理	物业管理成本	9,333,671.22	0.19	8,074,977.71	0.35	15.59
房产出租	房产出租成本	62,725,607.30	1.26	62,108,041.75	2.73	0.99
环保处理业务	环保处理成本			192,700,861.24	8.46	-100.00
其中:垃圾中转	垃圾中转成本			13,541,619.57	0.59	-100.00
垃圾焚烧发电	垃圾发电成本			100,685,831.69	4.42	-100.00
垃圾填埋	垃圾填埋成本			13,623,195.62	0.60	-100.00

环保工程与设计服务	环保工程设计成本			32,865,559.95	1.44	-100.00
污水处理	水处理成本			29,309,532.39	1.29	-100.00
其他	其他			2,675,122.02	0.12	-100.00

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

- ① 报告期，房产行业成本较上年同期增加主要由于 2017 年 12 月新纳入合并范围子公司新江湾城公司合并全年经营损益所致。
- ② 报告期，本公司环保业务减少主要是原全资子公司上海环境于 2017 年 2 月已分立出本集团，所以本期无对应相关业务所致。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 341,789 万元，占年度销售总额 49.52%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 253,053 万元，占年度采购总额 47.01%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见本节“二、报告期内主要经营情况\（一）主营业务分析\1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

4. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

报告期，现金流财务数据及变化说明参见本节“二、报告期内主要经营情况\（一）主营业务分析\1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

项目	本期发生额	占利润总额比例	上期发生额	占利润总额比例	占比变动
主营业务利润①	891,361,258.60	57.06%	496,771,183.15	24.52%	32.54
投资收益②	627,445,273.57	40.17%	1,452,332,120.76	71.67%	-31.50
营业外利润	43,250,504.64	2.77%	77,277,085.95	3.81%	-1.04

① 主营业务利润占比较上年同期增加主要系房地产业务实现利润较上年同期增加。

② 投资收益占比较上年同期减少主要系计入联营企业投资收益较上年同期减少 1.05 亿元；上年同期转让联营企业股权取得投资收益 2.88 亿元以及上年同期因购买新江湾城 10% 股权，形成

非同一控制下企业合并。原持有的新江湾城 50% 股权账面价值与公允价值的差额 4.54 亿元计入投资收益。本期无类似交易发生。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
其他应收款①	656,365,216.91	1.79	152,692,665.56	0.40	329.86
可供出售金融资产②	1,403,213,938.46	3.82	2,086,845,500.64	5.53	-32.76
其他非流动资产③			48,321,616.29	0.13	-100.00
应付账款④	2,065,933,852.80	5.63	1,474,931,511.98	3.91	40.07
应交税费⑤	1,925,540,025.21	5.24	1,443,820,008.76	3.82	33.36
长期借款⑥	3,941,149,900.00	10.73	1,991,534,000.00	5.27	97.90
应付债券⑦	1,489,038,172.28	4.05	3,480,814,796.54	9.22	-57.22
递延所得税负债⑧	342,571,356.64	0.93	729,951,280.89	1.93	-53.07

① 其他应收款较年初增加 50,367.26 万元，主要是与联营企业往来款所致。

② 可供出售金融资产较年初减少 68,363.16 万元，主要是由于减持中国铁建及部分光大银行股票所致。

③ 其他非流动资产较年初减少 4,832.16 万元，主要是由于收回物业维修保证金所致。

④ 应付账款较年初增加 59,100.23 万元，主要是由于应付工程款增加所致。

⑤ 应交税费较年初增加 48,172.00 万元，主要是由于计提应交税金增加所致。

⑥ 长期借款较年初增加 194,961.59 万元，主要是由于银行借款增加所致。

⑦ 应付债券较年初减少 199,177.66 万元，主要是由于将 2019 年 4 月份到期的 20 亿元中票调整计入一年内到期的非流动负债科目所致。

⑧ 递延所得税负债较年初减少 38,737.99 万元，主要是由于结转新江湾科技园项目递延所得税以及可供出售金融资产公允价值减少引起的递延所得税负债减少所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

□适用 √不适用

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司的房地产业务按照分行业披露要求在本段详细披露。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	金山区朱泾镇城中村改造项目	162,905	228,668	352,077	是	316,870	90%
2	杨浦区新江湾城科技园北块	53,969		118,732	是	71,239	60%
3	杨浦区新江湾城社区A3-05 地块租赁住宅	33,806		84,515	否		
4	杨浦区新江湾城扶苏路地块租赁住宅	19,085		43,895	否		
5	闵行区浦江镇漕开发G03-04 地块租赁住宅	44,948		121,358	否		
6	松江区洞泾镇新农河三号-1 地块	65,093		78,111	是	54,678	70%
7	安徽黄山市高铁片区A-1 商住项目	138,046		276,092	是	193,264	70%
8	江苏常州市钟楼区JZX20181403 号地块	86,303		189,867	是	75,947	40%
9	青浦区朱家角二期	193,149		76,817	否		

注：上述表格中的规划计容建筑面积最终以规划调整结果为准

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	杨浦	新江湾城 C4	P1 公共服务 P2 人才公寓 P3 商品房	竣工项目	108,091	110,580	215,774		214,699	340,007	223
2	青浦	徐泾北	保障房	竣工项目	71,861	141,875	179,841		179,841	117,126	609
3	松江	新凯三期 C、D 块及底商	保障房	竣工项目	229,067	477,140	561,714		561,714	320,267	1,999
4	松江	洞泾 42-01	保障房	竣工项目	50,396	125,990	151,848		151,847	106,354	49
5	松江	新凯二期集中商业	保障房	在建项目	28,134	52,499	81,064	81,064		5,836	609
6	松江	韵意、底商及集中商业	保障房、商业	商业在建其余竣工	229,067	432,435	534,093	43,458	534,076	266,092	4,887
7	黄浦	露香园	商品房	在建项目	79,981	184,383	300,069	122,455	170,964	989,475	43,370
8	青浦	诸光路 2#	保障房	竣工项目	40,763	85,582	106,961		106,520	48,289	1,564
9	静安	闻喜华庭	商品房	竣工项目	15,999	39,998	54,179		53,640	70,809	1,350
10	松江	洞泾 30-04、34-04	保障房	34-04 竣工 30-04 在建	68,089	111,832	147,828	114,247	33,581	92,072	19,093
11	松江	佘山北	保障房	在建项目	126,246	192,962	255,004	255,004	254,398	188,777	38,170
12	松江	南部新城	保障房	在建项目	88,078	176,156	246,915	246,915		128,459	33,106
13	松江	九亭	保障房	在建项目	115,501	202,400	256,914	256,914		133,467	35,975
14	青浦	朱家角	商品房	在建项目	241,706	145,861	280,075	280,075		115,653	24,318
15	闵行	九星 10-04 地块	保障房	新开工项目	77,121	152,783	221,978	221,978		131,012	24,370
16	杨浦	“湾谷”科技南块	办公楼	在建项目	216,449	543,348	756,042	191,669	564,505	460,919	42,033
17	杨浦	新江湾城 F 区尚浦领世	商品房	在建项目	238,700	785,406	933,266	52,540	466,057	1,964,000	26,506

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	报告期 签约销 售面积 (平方 米)	报告期 签约销 售金额 (万元)	报告期 结转面 积(平方 米)	报告期 结转金 额(万 元)	累计销售面 积(平方米)	累计销 售金额 (万元)	累计结转面 积(平方米)	累计结 转金额 (万元)
1	杨浦	新江湾城 C4	商品房	74,879	74,879	9,063	77,843	9,509	79,054	59,626	421,773	53,873	363,923
2	杨浦	“湾谷”科技园	办公楼、车位	517,986	517,986	47,276	82,448	129,801	306,848	404,590	798,452	389,262	776,484
3	黄浦	露香园	商品房、车位	184,134	184,134	2201	39,374	3,427	27,067	74,144	477,568	69,923	461,558
4	静安	闻喜华庭	商品房、商 铺、车位等	51,026	51,026	126	721	2221	5,019	43,890	181,747	44,112	174,500
5	青浦	诸光路 1#2#	保障房、商铺	241,748	241,748			649	490	237,313	165,258	234,637	161,822
6	青浦	徐泾北华新拓展 15-01、18-01	商铺	865	865			-	-	865	935	-	-
7	青浦	徐泾北华新拓展 15-01	保障房等	62,316	62,316					764	45,759	52,717	44,183
8	松江	新凯三期 C、D 块 及底商	保障房	520,391	520,391			8,372	14,178	520,391	369,978	501,301	405,492
9	松江	新凯三期 D 块	保障房	23,475	23,475	8,299	13,892	-	-	23,475	31,488	15,176	16,758
10	松江	洞泾 30-04、 34-04	保障房	117,766	117,766			-	-	117,766	137,243	28,204	31,404
11	松江	韵意、底商及集 中商业	保障房、商业	469,249	469,249					46249	411279	440,199	371,766
12	松江	佘北	保障房	198,050	198,050			180,322	246,343	198,050	287,928	200,117	276,740
13	松江	南部新城	保障房	183,853	183,853					183,853	241,298	-	-
14	松江	九亭保障房	保障房	202,398	202,398	202,398	186,274	-	-	202,398	186,274	-	-

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	出租率	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	虹口	城投控股大厦	办公楼	24,857	4,513	75%	否	不适用
2	杨浦	上海城投置地(集团)有限公司	商业	950	97	100%	否	不适用
3	松江	上海新凯房地产开发有限公司	商业	7,188	174	100%	否	不适用
4	虹口	四川北路商铺	商业	2,686	180	100%	否	不适用
5	黄浦	露香园	商业、服务式公寓	19,766	3,052	93%	否	不适用
6	杨浦	新江湾城 C4	商业	12,341	157	100%	否	不适用
7	杨浦	湾谷科技园	商业、办公楼	4,112.45	393	96%	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
782,975	5.02%	36,953

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期，公司对外投资 56,265 万元，较上年同期减少 117,644 万元，变动率为-67.65%。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	投资期限	资金来源	占被投资单位权益比例	本期投资金额
广州银行股份有限公司	股份有限公司	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银行业监督管理机构及其他监管机构批准的其他业务。	不适用	自筹	1.27%	46,666
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	有限合伙	实业投资，投资管理，投资咨询	不适用	自筹	11.12%	5,597
合计	****	****		****	****	52,263

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

(1) 持有其他上市公司股份情况：

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	报告期损益	报告期其他综合收益变动	会计核算科目	资金来源	股份来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	55,757,597.61	291,706.42	-17,377,367.87	可供出售金融资产	自筹	发起人
601818	光大银行	256,332,971.40	0.22	431,105,451.90	301,451,229.57	-184,556,192.29	可供出售金融资产	自筹	发起人
601186	中国铁建	357,052,722.11	0.33	-	169,681,863.57	-105,106,649.27	可供出售金融资产	自筹	定向增发
600061	国投资本	201,000,000.00	0.32	119,786,805.50	826,115.90	-42,302,314.39	可供出售金融资产	自筹	定向增发
合计		823,663,100.15	/	606,649,855.01	472,250,915.46	-349,342,523.82	/	/	/

(2) 其他

单位：元 币种：人民币

被投资公司的名称	最初投资成本	占该公司股 权比例(%)	期末账面价值	报告期 损益	报告期其他综合收 益变动	当年增资(减资以 “-”号表示)	会计核算科目	资 金 来源
上海诚鼎二期股权投资 基金(有限合伙)	150,000,000.00	26.62	70,366,582.96		-39,442,921.74		可供出售金融 资产	自筹
弘毅贰零壹伍(上海) 投资中心(有限合伙)	77,789,162.00	11.12	331,451,191.13		-9,449,269.62	55,977,118.00	可供出售金融 资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	392,557,873.36		-55,582,594.98		可供出售金融 资产	自筹
合计	694,457,162.00	/	794,375,647.45	-	-104,474,786.34	55,977,118.00	/	/

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

股份名称	期初股份数 量(股)	报告期卖出股 份数量(股)	卖出股份收到的 资金数额(元)	期末股份数量 (股)	产生的税前投资 收益(元)
光大银行	227,485,083	110,970,096	541,360,882.26	116,514,987	280,362,136.06
中国铁建	44,631,501	44,631,501	522,423,188.85		165,224,306.32

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	注册资本	总资产	归属于母公 司的净资产	归属 于母 公司 的净 利 润	报 告 期 对 上 市 公 司 贡 献 的 归 母 净 利 润
主要子公司:								
上海城投(置地)集 团有限公司	房地产开 发	房地产开发、经营, 物 业管理	100%	250,000	2,604,255	614,493	20,969	24,122
上海城投控股投资 有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、 投资咨询等业务	100%	125,500	67,305	67,272	1,584	1,584
上海新江湾城投资 发展有限公司	房地产开 发	科技园开发建设, 实业投 资, 房地产开发经营, 物 业管理; 计算机软硬件、 光机电一体化、环保、能 源、新材料领域内的技术 开发、技术服务、技术咨 询、技术培训、技术转让; 会展服务; 广告设计、制 作, 利用自有媒体发布广 告。	60%	10,000	469,768	275,723	35,126	21,076
主要参股企业:								
西部证券股份有限 公司	证券业	证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活 动有关的财务顾问; 证券 承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 融资融券; 证券投资基金代销; 为 期货公司提供中间介绍业 务; 代销金融产品; 股票 期权做市。	15.09%	350,184	5,227,367	1,735,825	20,008	3,020

上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	29.15%	19,100	16,198	15,801	11,899	3,469
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	24.88%	100,700	86,188	86,157	12,584	3,130

（八） 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业格局和趋势

适用 不适用

1、宏观经济方面

根据政府工作报告中所阐述的，2019年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长6%—6.5%；城镇新增就业1100万人以上，城镇调查失业率5.5%左右，城镇登记失业率4.5%以内；居民消费价格涨幅3%左右；国际收支基本平衡，进出口稳中提质；宏观杠杆率基本稳定，金融财政风险有效防控；农村贫困人口减少1000万以上，居民收入增长与经济增长基本同步；生态环境进一步改善，单位国内生产总值能耗下降3%左右，主要污染物排放量继续下降。政府将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，实施就业优先政策，加强政策协调配合，确保经济运行在合理区间，促进经济社会持续健康发展。

2、房地产行业方面

在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

综合来看，2019年全国房地产市场整体运行承压。需求端，调控政策进一步稳固预期，商品房销售面积将高位回落，但得益于城镇化支撑，全年降幅有限，预计在5.0%~7.0%之间；其中一线城市销售面积稳中小幅回升的概率较大，二线城市分化显著，行情对冲后整体销售规模或有小幅调整，三四线市场需求支撑基础相对薄弱，销售面积下行压力较大。供应端，一方面，受限于销售规模的下行调整，房企开工积极性将明显减退，同时销售回款降速也将制约房企投资热情；另一方面，近两年形成的高规模土储将对新开工形成有力支撑，保障新开工规模继续增长，同时也会为投资额增长奠定基础。预计2019年新开工、投资均保持中低速增长。价格方面，随着价格稳定预期进一步巩固，商品房价格将稳字当头，不排除微幅下跌的可能。

3、业务方向方面

公司的重点方向将进一步聚焦于城市基础设施相关领域，更好地发挥自身优势和专业能力，依托主业加强产业布局和业务探索，拓展上市公司转型发展空间。以下趋势和机会公司将重点关注：

- （1）围绕长三角一体化发展的基础设施投资机会

在上海 2035 总体规划中，上海未来的城市发展定位已经明确，将目标定在了卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市，总规中提出要从长江三角洲区域整体协调发展的角度，充分发挥上海中心城市作用，加强与周边城市的分工协作，构建上海大都市圈，打造具有全球影响力的世界级城市群。结合国际都市圈发展经验，世界主要都市圈已经形成了以点带面的大型城市群，都市圈人口沿主要交通干线分布，上海、南京、杭州和苏州四座核心城市间已经基本形成了 1 小时交通圈，核心城市间的互联互通也将促进其他城市的发展。公司将结合长三角一体化发展的趋势，依托上海城投集团的综合实力和产业资源，借助“长三角一体化”联动的东风，加强对二、三级城市、潜力城市及重点区域的关注与研究，积极参与相关的基础设施投资，获取与房地产业务相联动的投资机会。

(2) 围绕上海住宅租赁市场的发展机遇

党的十九大报告指出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，租售并举模式将成为我国未来住房制度改革和长效机制建设的重要发展方向。《上海市住房发展“十三五”规划》内容明确了上海市要大力发展住房租赁市场，鼓励住房租赁消费，稳定住房租赁关系。“十三五”期间，上海市预计新增租赁住房房源 70 万套，租赁住房供应套数占新增市场化住房总套数比例超过 60%。公司作为城市建设发展的运营商，有责任、有义务把改革创新发展与国家战略和上海城市发展方向紧密思考和联系起来，公司作为市租赁住房建设主体集团之一，积极拓展住宅租赁市场，获取长租公寓的投资机会，抢占先机。

(3) 围绕智慧城市、节能环保等相关领域的投资机会

2019 年，中国经济工作着力于转型、稳增长，“科技新基建”，“基建补短板”等都是未来稳增长的重要抓手，城市运营管理升级将为硬科技应用提供巨大场景。同时，科创板年内的推出，将进一步打通诚鼎基金一直关注的智慧城市、节能环保等相关领域细分龙头企业投资与退出渠道。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

战略定位：以创新型房地产业务为核心，以升级型城市基础设施业务为组合，成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商。

公司主要业务将分成三大业务板块，即特色开发、智慧运营、地产金融。

特色开发——房地产核心业务，重点围绕区域综合开发、城市更新、租赁住房、保障房等，形成区域开发、规模运营、产业服务、功能联动综合能力体系，提高公司主业核心竞争力，成为区域开发和持有经营的特色房地产企业。

智慧运营——地产运营业务，重点推进运营管理平台公司建设，实现轻重资产分条线专业管理，落实和强化租赁住房和商办等持有资产的运营管理和市场营销工作，实现新的业务增长点和产业链延伸。

地产金融——投资业务，重点布局城市基础设施升级改造投资业务和产业链股权投资业务，成为城市基础设施产业链专业投资商。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、运营业务

一是落实租赁住房运营管理。根据已获取的租赁住宅项目推进进程，明确运营业务流程、制度、标准建立工作，形成管理指导手册，研发 APP 软件平台，正式对外发布城投租赁住房品牌。

二是承接公司现有不动产的委托销售。有效落实轻重资产各自职责和专业管理，项目公司承担项目全生命周期管理责任，运营管理公司深化营销专业服务管理职责。

三是推进商业资产运营管理。落实租赁住房社区配套商业和露香园等项目商业的整体运营策划、业态组织和模式建立，有效控制项目品质和提升资产价值。

四是研究养老产品运营管理。通过城投内部养老项目的运营实践，研究形成可复制的养老运营模式。

2、地产业务

一是围绕年度全面预算，加快项目资金回笼和投资收益实现。

二是强化项目安全管控，确保在建项目安全有序高效推进。重点推进露香园低区、“湾谷”科技园二期、新江湾城 D4、扶苏路、漕开发租赁房、九星和朱泾“城中村改造”、洞泾商品房，以及黄山、常州等项目开发建设进度，加快项目周转。

三是聚焦优质资源拓展，根据战略稳步谨慎布局优势领域，积极关注租赁住宅、保障房、城中村等公司优势领域，进一步拓展规模。

3、投资业务

一是通过直投、创投基金等方式，在智慧城市、节能环保、建筑新材料、智能制造等领域加大投研力度，寻找适合的横向和纵向的并购标的，通过联合投资、基金先行投资培育成熟后注入上市公司等多种方式，更好地为上市公司产业整合服务。在持有性物业运营能力培育、城投产业链相关领域延伸、资产证券化、内外部优质资源整合等方面积极探索发展路径。

二是抓住市场机遇，加大对设计咨询、智慧城市、建筑新材料、智能制造等领域的行业研究、项目梳理和项目尽调，完成已募集基金的投资，同时适时启动绿色智慧城市硬科技应用方向的主题基金的募集。

三是继续做好存量项目退出，加快资金回笼。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、竞争风险

房地产行业集中度进一步提升，行业格局重塑加快，大型房企凭借品牌优势和规模优势在市场调整期内龙头地位将愈加显著，其他房地产企业需要深挖自身优势，实施差异化竞争，对自身的资金保障、能力提升和队伍建设提出了更高的要求。房地产行业与其他产业发展的关联度不断上升，通过多元化的“房地产+”模式探索新的发展突破点，更加考验企业对资源整合和内容运营能力。

基础设施投资业务的市场拓展竞争较为激烈，获取优质项目的难度较高。项目整体收益和风险相对较低，如果项目收入或成本控制未达预期，可能导致项目回报率较低。

2、行业风险

房地产行业总体增速放缓，正从增量市场向存量市场转变，同时，行业受国家及地方调控政策影响较大，随着一系列政策法规的实施，以及市场预期的变化，不同地区的房价走势呈现差异化，对房地产企业在土地取得、项目开发、融资等方面产生相应的影响。公司正在拓展租赁住宅等持有型业务，新业务运营存在风险。

基础设施投资业务的投资金额较高、回收期一般较长，对公司的投融资能力提出了更高的要求。项目在建设和运营过程中，面临质量、进度、人员、安全等多方面的管理风险。

3、市场波动风险

公司持有的已上市证券的估值受资本市场价格波动的影响，会随对应标的或相关行业估值水平的变化而变化。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、现金分红政策

公司《章程》中第一百五十六条公司利润分配政策如下：

“（一）利润分配原则：公司着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，对投资者提供持续、稳定、合理的回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）利润分配的具体政策：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配股利，并优先考虑采取现金方式分配股利。

公司在当年实现的归属于母公司净利润为正值，且累计未分配利润为正值的情况下，采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

在符合现金分红条件情况下，公司每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

公司根据年度盈利情况和现金流状况，在保证现金分红、股本规模和股权结构合理的前提下，可以进行股票股利分红。

第一百五十七条公司利润分配的决策程序和机制如下：

公司管理层结合公司章程、当年盈利情况及资金需求提出利润分配预案，经董事会审议通过后提交股东大会批准。在制定利润分配方案时，董事会应认真研究和论证，充分听取独立董事的意见，独立董事应对利润分配方案发表明确意见。股东大会对利润分配方案进行审议前，公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

如遇到不可抗力、或者公司外部环境或自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。调整利润分配政策应经过详细论证，履行相应的决策程序，独立董事应发表明确意见，经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上审议通过。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。”

2、2018 年度利润分配方案

经审计，城投控股母公司 2018 年度实现净利润 970,774,287.99 元，提取 10%法定盈余公积金 97,077,428.80 元，加上年初未分配利润 8,439,083,237.46 元，扣除 2017 年度现金与股票红利分配 632,393,908.50 元，2018 年度可分配利润合计为 8,680,386,188.15 元。

2018 年度利润分配预案为：拟以公司 2018 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

本年度利润分配预案符合公司章程中关于现金分红政策的相关规定。公司 2017 年完成换股吸收合并阳晨投资及分立上市的重大资产重组事项后，现正处于战略转型发展的关键阶段，围绕房地产核心主业，公司未来几年将持续扩大投资规模，资金需求量较大，公司留存的未分配利润将主要用于进一步拓展土地储备和聚焦主业相关的战略性投资机会，以期为股东带来更长远可持续的收益回报。

本预案尚需提交股东大会表决。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0.50	0	126,478,781.70	1,028,301,786.87	12.30%
2017 年	0	2.50	0	632,393,908.50	1,758,594,324.68	35.96%
2016 年	0	0	0	0	2,094,742,867.25	-

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况适用 不适用**(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**适用 不适用**二、承诺事项履行情况****(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**适用 不适用**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**已达到 未达到 不适用**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**适用 不适用**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**适用 不适用**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**适用 不适用

为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，针对新金融准则和新收入准则的实施。2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。根据上述修订要求，公司对相关会计政策内容进行了调整并按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融工具准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表，具体报表项目的变化参见审计报告“二、主要会计政策和会计估计/（26）重要会计政策变更”。

本次会计政策变更是对资产负债表、利润表、所有者权益变动表列报项目及其内容做出的合并或者重分类调整，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	170.8
境内会计师事务所审计年限	9

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	50
财务顾问	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见与本报告一同披露的公司 2018 年度社会责任报告。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司不属于上海市环境保护局于 2016 年 12 月 20 日公布的《2016—2017 年上海市重点排污单位信息公开名录》中公示的重点排污单位。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	112,538
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	107,992

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海城投（集团）有限公司	0	1,175,318,599	46.46	108,783,412	无		国有法人
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	0	233,814,644	9.24		质押	233,814,644	其他
中国证券金融股份有限公司	35,897,174	119,217,593	4.71		无		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	22,920,855	0.91		无		未知
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-7,136,100	19,732,728	0.78		无		未知
杨正荣	4,152,313	19,359,185	0.77		无		未知
香港中央结算有限公司	15,670,458	18,432,961	0.73		无		未知
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	13,404,833	13,404,833	0.53		无		未知
中国建银投资有限责任公司	0	8,240,959	0.33		无		未知
建投中信资产管理有限责任公司	0	7,998,073	0.32		无		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海城投（集团）有限公司	1,066,535,187	人民币普通股	1,066,535,187				
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	233,814,644	人民币普通股	233,814,644				
中国证券金融股份有限公司	119,217,593	人民币普通股	119,217,593				
中央汇金资产管理有限责任公司	22,920,855	人民币普通股	22,920,855				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	19,732,728	人民币普通股	19,732,728				
杨正荣	19,359,185	人民币普通股	19,359,185				
香港中央结算有限公司	18,432,961	人民币普通股	18,432,961				
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	13,404,833	人民币普通股	13,404,833				
中国建银投资有限责任公司	8,240,959	人民币普通股	8,240,959				
建投中信资产管理有限责任公司	7,998,073	人民币普通股	7,998,073				

公司第二大股东弘毅上海于 2019 年 3 月 18 日将其质押给招商银行股份有限公司上海张扬支行的本公司 75,880,000 股股票办理了解除质押,此次解除质押股份占公司总股本的 3%。相关手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。截至年报披露日,弘毅上海持有本公司股份总数为 233,814,644 股,占公司总股本的 9.24%,累计已质押股份 157,934,644 股,占公司总股本的 6.24%。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海城投(集团)有限公司	108,783,412			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	上海城投（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	蒋曙杰
成立日期	1992 年 7 月 21 日
主要经营业务	城市建设和公共服务投资、市场营销策划、项目投资与资产管理、实业投资、股权投资、自有设备租赁、投资咨询、管理咨询、房地产开发经营
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海电气（601727）0.32%、国泰君安（601211）3.31%、上港集团（600018）4.29%、绿地控股（600606）20.55%、上海环境（601200）46.46%

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
戴光铭	董事长	男	47	2018年6月29日	2020年3月27日	75.92	否
陈晓波	董事、总裁	男	55	2018年6月29日	2020年3月27日	23.13	否
陈 帅	副董事长	男	45	2017年3月28日	2020年3月27日	0	是
金建敏	离任董事	男	60	2017年3月28日	2019年1月11日	77.25	否
全卓伟	董事	女	47	2017年3月28日	2020年3月27日	0	是
苏 凯	董事	男	42	2017年3月28日	2020年3月27日	0	是
张列列	董事	男	42	2018年6月29日	2020年3月27日	0	是
盛雷鸣	独立董事	男	49	2017年3月28日	2020年3月27日	10.00	否
严 杰	独立董事	男	54	2017年3月28日	2020年3月27日	10.00	否
薛 涛	独立董事	男	46	2017年3月28日	2020年3月27日	10.00	否
龚达夫	监事会主席	男	49	2017年3月28日	2020年3月27日	0	是
高 超	监事	男	54	2017年3月28日	2020年3月27日	0	是
陈 骅	职工监事	男	52	2017年3月28日	2020年3月27日	52.18	否
周仁勇	副总裁	男	58	2017年3月28日	2020年3月27日	71.25	否
周冬生	副总裁	男	56	2018年6月29日	2020年3月27日	20.61	否
庄启飞	副总裁	男	46	2017年3月28日	2020年3月27日	62.19	否
吴 春	财务总监	男	53	2018年6月29日	2020年3月27日	18.37	否
俞有勤	董事会秘书	男	49	2017年3月28日	2020年3月27日	59.87	否
汲广林	离任董事长	男	45	2017年3月28日	2018年6月29日	54.12	否
王尚敢	离任财务总监	男	55	2017年3月28日	2018年6月29日	43.43	否
合计	/	/	/	/	/	588.32	/

姓名	主要工作经历
戴光铭	本公司董事长。曾任上海市城市建设投资开发总公司项目计划部副总经理，上海沪洋高速公司副总经理，上海城投总公司路桥事业部副总经理，上海沪洋高速公司董事长、总经理，外滩地区交通综合改造工程项目部总经理，上海黄浦江越江投资建设发展有限公司总经理、党委副书记，上海环境集团有限公司党委书记、常务副总经理，上海环境投资有限公司总经理、党委副书记，上海城投置地（集团）有限公司董事长、党委书记，上海城投控股股份有限公司总裁等职务，现兼任上海市总工会挂职副主席。
陈晓波	本公司党委书记、董事、总裁。曾任上海市第四建筑工程公司项目经理、分公司党支部书记、经理、公司经理助理，上海地玖建筑工程有限公司总经理，上海建工（集团）总公司纽约领事馆项目执行经理、海外部副经理、美国公司副经理、生产经营部经理，上海市第五建筑有限公司党委副书记、总经理，上海中心大厦建设发展有限公司副总经理、常务副总经理、党委副书记、纪委书记，上海建工材料工程有限公司董事长、党委副书记等职务，现兼任上海城投置地（集团）有限公司董事长。
陈 帅	本公司副董事长。曾担任北京物美商业集团高级财务经理，北京家和集团供应商管理，德隆国际战略投资有限公司投资管理部、城市战略流通部高级投资经理等职位。于 2003 年加入弘毅投资，现任弘毅投资董事总经理、PE 业务指导委员会成员、弘毅投资上海平台总经理，同时担任融众资本投资集团有限公司非执行董事。
汲广林	本公司离任董事长。曾任济南轻骑集团销售总公司无锡分公司业务员，河南沧海律师事务所律师，上海市国有资产监督管理委员会产权管理处副主任科员、主任科员，上海联合产权交易所市场部总经理、产权交易部总经理，上海市城市建设投资开发总公司资产管理部（发展研究部）总经理，上海城投资产管理（集团）有限公司董事长，上海城投（集团）有限公司战略企划部总经理，上海城投控股股份有限公司总裁、董事长等职，现任上海城投（集团）有限公司副总经济师。
金建敏	本公司离任董事。曾任上海市隧道工程公司第三工程队团总支书记、301 施工队党支部书记、第三工程队党总支副书记，上海市隧道工程股份公司第三工程队党总支书记、第三分公司党总支书记，上海市隧道工程股份公司纪委副书记，上海市市政工程管理局纪委专职委员、监察室副主任，上海市城投建设投资开发总公司路桥事业部副总经理、党委书记，上海市城市建设投资开发总公司党委督导员、纪检监察室主任、纪委副书记，上海城投控股股份有限公司工会主席、纪委书记、党委副书记、党委书记等职。
苏凯	本公司董事。曾任上海沪深高速公路建设发展有限公司主任工程师，上海市城投建设投资开发总公司团委副书记、团委书记、组织人事部（人力资源部）副总经理等职，现任上海城投（集团）有限公司党委组织部部长、人力资源部总经理。
全卓伟	本公司董事。曾任上海市国有资产管理办公室综合处副主任科员、主任科员，上海市国有资产监督管理委员会规划发展处主任科员，上海市国有资产监督管理委员会企业改革处副处长，上海东浩兰生国际服务贸易（集团）有限公司资本运营处副总经理、常务副总经理、投资发展部常务副总经理，上海东浩资产经营有限公司副总经理，上海城投（集团）有限公司战略企划部副总经理（主持工作）等职，现任上海城投（集团）有限公司战略企划部总经理。
张列列	本公司董事。曾担任浦发银行外高桥保税区支行公司银行部经理，第一营业部公司业务主管总经理，上海分行公司银行产品部总经理、投资银行部总经理等职务。于 2015 年加入弘毅投资，于 2018 年 1 月 1 日起担任 PE 业务管理部总监，现任 PE 投资部总监。
盛雷鸣	本公司独立董事。曾任上海市律师协会会长、党委副书记；华东政法大学教师等职，现任北京观韬中茂律师事务所管委会联席主席，北京观韬中茂（上海）律师事务所合伙人律师。兼任中华全国律师协会副会长，上海市人大代表，上海市法官检察官遴选（惩戒）委员会

	委员，金砖国家上海争议解决中心专家委员会委员，上海市信息法律协会会长，上海市法学会民法研究会副会长，上海贸仲、华南贸仲等仲裁机构仲裁员，国家律师学院、上海交通大学、华东政法大学、上海财经大学等高校兼职教授和硕导等职。
严杰	本公司独立董事。曾任中国迅达电梯有限公司上海电梯厂主管会计、上海轮胎橡胶机械模具有限公司总会计师、上海三毛纺织股份有限公司副总会计师兼监察审计部主任、上海佳华会计师事务所高级经理；目前担任上海市会计学会常务理事兼所属证券市场工委秘书长，黑牛食品股份有限公司独立董事，东方财富网独立董事，上海海立（集团）股份有限公司独立董事，同时兼任上海市商业会计学会副秘书长，华东理工大学工商管理学院以及上海大学悉尼工商管理学院会计专业硕士指导老师。
薛涛	本公司独立董事。曾任中国仪器进出口总公司中仪国际招标公司业务员、部门经理，中国通用技术集团中国通用咨询投资公司董事兼市场总监、清华大学环保产业研究中心副主任等，现任北京大学环境学院 E20 联合研究院副院长及 E20 环境产业研究院执行院长，国家发改委和财政部的 PPP 专家库定向邀请专家，全国工商联环境商会 PPP 专委会秘书长，环保部水专项污泥处理处置产业技术联盟专家委员会成员，世界银行和亚洲开发银行注册专家（基础设施与 PPP 方向），环保部中国环境报环境研究院特聘专家，住建部《城乡建设》杂志编委，财政部《政府采购与 PPP》杂志编委，天津大学、中山大学、西南财大、北京建筑大学等大学 PPP 与环境产业方面特聘讲师，中金、光大证券、美林、野村证券、海通证券、安信证券、招商证券、银河证券、中信建投等金融行研机构长期合作的环境产业领域专家。
龚达夫	本公司监事会主席。曾任上海电机技术高等专科学校教师，上海市中级人民法院经济庭书记员，上海市第一中级人民法院经一庭书记员、助理审判员、办公室助理审判员、副科长、研究室助理审判员、民五庭助理审判员、审监庭审判员、民四庭审判员、审判长，上海市城市建设投资开发总公司法务部总经理，本公司监事等职务，现任上海城投（集团）有限公司总法律顾问兼合规风控部总经理。
高超	本公司监事。曾任上海针纺织品批发总公司财会科会计组科员，上海针纺装饰工商联营公司财务部主任，上海市城市建设投资开发总公司财务部主任科员、经理助理、副经理，长江隧桥公司财务总监，上海中心大厦建设发展有限公司副总经理等职，现任上海城投（集团）有限公司计划财务部总经理。
陈骅	本公司监事。曾任上海城投置地（集团）有限公司投资管理部高级业务主管、战略与规划研究部副经理、投资发展部副经理（主持工作）、投资发展部总经理、副总经济师、投资总监、战略投资部总经理，上海城投控股股份有限公司投资管理部副总经理（主持工作）等职务，现任上海城投控股股份有限公司投资管理部总经理。
周仁勇	本公司副总裁。曾任中国人民解放军空军第四军政治部文化轮训班教员、副连职教员，中国人民解放军空军政治学院训练部军事教研室副连职教员、训练部第一军事教研室副连职教员、正连职教员、训练部函授研究生处参谋，市教委高等教育办公室科员、副主任科员、主任科员，大众保险股份有限公司办公室副主任、董事会秘书、董事会办公室主任，上海长江隧桥建设发展有限公司纪委书记、办公室主任、党委副书记，上海城投置地（集团）有限公司党委书记、副总经理、上海城投控股股份有限公司纪委书记、工会负责人等职。
周冬生	本公司副总裁。历任铁道部第四工程局六处二段四队施工室主任，六处二段段长助理、副段长、总工程师，六处副总工程师、总工程师、副处长，铁道部第四工程局上海公司常务副总经理，铁道部第四工程局秦沈客运专线工程指挥部副指挥长，中铁四局秦沈客运专线工程指挥部常务副指挥，中铁四局集团有限公司副总工程师，上海同盛大桥建设有限公司工程管理部副经理、办公室副主任，上海长江隧桥建设发展有限公司设计前期部经理，上海公路投资建设发展有限公司工程指挥、副总经理，上海城投资产管理（集团）有限公司副总经理等职务，现兼任上海城投置地（集团）有限公司总经理、党总支副书记。
庄启飞	本公司副总裁。曾任上海万国证券投资银行部融资经理，南方证券投资银行上海总部副总经理，天同证券投资银行总部副总经理，华泰证券上海业务总部副总经理，中原证券证券投资总部总经理，上海融昌资产管理有限公司总经理、上海城投控股投资有限公司常务副总

	经理、总经理、执行董事，上海城投控股股份有限公司投资总监等职务。
吴春	本公司财务总监。历任上海统计技术学校教师，上海公路管理处沪嘉高速公路管理所计划财务科科长，上海市沪嘉高速公路实业有限公司计划财务部经理、总会计师，上海城投置地有限公司计划财务部副经理、经理，上海城投置地（集团）有限公司审计监察部副经理、计划财务部经理、副总会计师、纪委委员、财务总监等职务。
俞有勤	本公司董事会秘书。曾任上海实业医药投资股份有限公司化学药品事业部总经理，上海城投控股股份有限公司财务部经理等职务。
王尚敢	本公司离任财务总监。曾任上海环境集团有限公司财务总监，上海城投控股股份有限公司财务总监等职务。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
龚达夫	上海城投（集团）有限公司	总法律顾问	2013年7月5日	
龚达夫	上海城投（集团）有限公司	合规风控部总经理	2014年12月8日	
高超	上海城投（集团）有限公司	计划财务部总经理	2016年5月12日	
全卓伟	上海城投（集团）有限公司	战略企划部总经理	2017年1月13日	
苏凯	上海城投（集团）有限公司	党委组织部部长	2017年11月7日	
苏凯	上海城投（集团）有限公司	人力资源部总经理	2017年11月7日	
汲广林	上海城投（集团）有限公司	副总经济师	2018年6月19日	
陈帅	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	董事总经理	2003年8月	
张列列	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	PE业务管理部总监	2018年1月1日	2018年12月31日
张列列	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	PE投资部总监	2019年1月1日	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
龚达夫	上海城投资产管理（集团）有限公司	监事	2014年9月26日	
龚达夫	建银城投（上海）环保股权投资管理有限公司	监事	2011年12月5日	
龚达夫	上海城投公路投资（集团）有限公司	监事	2015年2月11日	
龚达夫	上海城投水务（集团）有限公司	董事	2015年2月11日	
高超	上海城投资产管理（集团）有限公司	董事	2016年5月12日	
高超	上海城投水务（集团）有限公司	董事	2016年5月12日	
高超	上海城投国际投资有限公司	董事	2016年5月12日	
高超	上海城投环保产业投资管理有限公司	董事	2016年5月12日	
高超	上海环境集团股份有限公司	监事	2017年2月8日	
全卓伟	上海城投公路投资（集团）有限公司	董事	2017年1月13日	
全卓伟	上海城投水务（集团）有限公司	董事	2017年1月13日	
全卓伟	上海城投资产管理（集团）有限公司	董事	2017年1月13日	
戴光铭	上海市总工会	挂职副主席	2018年5月24日	
汲广林	上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	董事	2017年7月17日	2018年12月3日
汲广林	弘毅武零壹伍(深圳)股权投资基金中心(有限合伙)	顾问委员会委员	2016年9月	2018年8月
陈晓波	上海中心大厦置业管理有限公司	董事长	2012年12月24日	2019年3月
陈晓波	上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	董事	2018年12月3日	
陈晓波	上海建工材料工程有限公司	董事	2017年8月31日	2019年3月6日
陈晓波	上海建工材料工程有限公司预拌混凝土分公司	负责人	2018年6月4日	2019年2月21日
盛雷鸣	北京观韬中茂律师事务所	管委会联席主席	2016年4月	
盛雷鸣	东浩兰生（集团）有限公司	外部董事	2014年2月	
盛雷鸣	上海临港经济发展（集团）有限公司	外部董事	2012年1月	
盛雷鸣	上海新华传媒股份有限公司	独立董事	2017年9月	
盛雷鸣	上海永继电气股份有限公司	独立董事	2016年12月	
盛雷鸣	国药集团药业股份有限公司	独立董事	2015年8月	
盛雷鸣	上海瑞力金融信息服务有限公司	董事	2015年12月	
盛雷鸣	华东建筑集团股份有限公司	独立董事	2016年4月	
盛雷鸣	上海羿胜投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2015年10月	

盛雷鸣	上海蓁蓁体育发展有限公司	监事	2017年8月	
严杰	上海市会计学会	常务理事、证券市场工委副主任	2007年6月	
严杰	维信诺科技股份有限公司独立董事	独立董事	2015年12月	
严杰	上海海立(集团)股份有限公司	独立董事	2017年12月	
严杰	东方财富信息股份有限公司	独立董事	2016年3月	
严杰	纳尔股份有限公司	独立董事	2018年10月	
薛涛	北京易二零环境股份有限公司	副总经理	2014年5月1日	
薛涛	北京大学环境学院 E20 联合研究院	副院长	2015年7月1日	
薛涛	E20 环境产业研究院	执行院长	2014年5月1日	
陈帅	世纪金花商业控股有限公司	董事会副主席	2015年5月17日	
陈帅	上海环境集团股份有限公司	董事	2017年2月28日	
陈帅	上海农村商业银行股份有限公司	非执行董事	2014年4月30日	
陈帅	融众资本投资集团有限公司	非执行董事	2011年10月1日	
张列列	上海环境集团股份有限公司	董事	2018年6月28日	
庄启飞	西部证券股份有限公司	董事	2014年11月3日	
庄启飞	弘毅武零壹伍(深圳)股权投资基金中心(有限合伙)	顾问委员会委员	2018年8月	
吴春	上海黄山合城置业有限公司	监事长	2016年4月20日	
陈骅	上海湾城石油有限公司	监事	2010年4月	
王尚敢	西部证券股份有限公司	监事会主席	2014年11月3日	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由公司董事会讨论并提出分配预案，最终由股东大会审议通过。公司高级管理人员的报酬由薪酬与考核委员会建议，董事会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内本公司全体董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计 588.32 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获	报告期内本公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 588.32 万元（税前）。

得的报酬合计	
--------	--

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
汲广林	董事、董事长	离任	个人原因
孙昌宇	董事	离任	个人原因
戴光铭	董事、董事长	选举	工作需要
张列列	董事	选举	工作需要
金建敏	董事	离任	个人原因
陈晓波	董事	选举	工作需要
戴光铭	总裁	离任	工作原因
陈晓波	总裁	聘任	工作需要
王尚敢	财务总监	离任	个人原因
周冬生	副总裁	聘任	工作需要
吴春	财务总监	聘任	工作需要

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	35
主要子公司在职员工的数量	218
在职员工的数量合计	253
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	12
技术人员	23
财务人员	31
行政人员	71
投资人员	22
工程管理人员	94
合计	253
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	5
硕士	71
本科	124
大专	40
高中及以下	13
合计	253

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司实行以岗位责任、能力和业绩为导向，坚持效率优先、兼顾公平，保持公司可持续发展的薪酬政策，坚持将薪酬与绩效考核挂钩，实现激励与约束的协同联动。公司员工薪酬以年薪制为主，部分子公司根据实际情况采取适合的薪酬发放形式。公司建立了较稳定的福利保障体系，依法为员工缴纳社会保险和住房公积金，并根据公司人才队伍建设的要求，建立了企业年金计划、职工带薪年休假等制度。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司培训工作紧密围绕企业战略展开，强化培训工作在配合和推动企业转型发展和经营目标实现中的作用，根据年度培训计划，公司完成了包括继续教育培训、专题讲座、大型年报内训等在内的多样化培训项目，较好地契合了公司员工内部管理及业务工作需求，对于员工团队建设及岗位能力提升等起到了促进作用。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会和经营层之间权责明确，公司董事、监事工作勤勉尽责，公司经营层严格按照董事会授权忠实履行职务，更好地维护了公司权益和广大股东的合法权益。公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。具体如下：

1、股东与股东大会

报告期内公司召开了 2017 年年度股东大会。公司按照《公司章程》和公司《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开、表决等相关程序。聘请律师对股东大会出具法律意见书，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，平等对待所有股东，中小股东和大股东享有平等地位，均能充分行使权力。股东大会对关联交易的审议均严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。

2、董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会设有 9 名董事席位，目前在任董事 9 名，其中独立董事席位 3 名，在任 3 名，人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司独立董事的人数超过董事会总人数的 1/3。董事会下设战略、审计和薪酬与考核委员会三个专门委员会。其中，审计委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数，并担任主任委员。公司董事会职责清晰，全体董事均勤勉尽责，能够积极参加公司董事会会议并认真履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

3、监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举监事，公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，目前在任监事 3 名，监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求。公司监事会会议的召集、召开程序符合《监事会议事规则》的有关规定。公司监事均能认真履行职责，本着对公司及全体股东负责的态度，依法独立对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。

4、控股股东与上市公司关系

公司控股股东行为规范，依法行使股东权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的经营决策的行为。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，独立组织生产销售和经营规划，重大决策均按《公司章程》和有关法律法规的规定由股东大会、董事会依法做出，与控股股东不存在同业竞争的情况，也不存在控股股东干预公司决策和经营的情况，未发生控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

5、信息披露与透明度

报告期内，公司按照预约时间日期披露了各项定期报告，共计披露临时公告 41 则。公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，严格遵守“公平、公开、公正”的原则，真实、准确、完整、及时地披露信息。公司根据监管部门的要求，结合公司实际情况，严格执行《公司信息披露管理办法》、《内幕信息及知情人管理制度》，确保所有股东有平等的权利和机会获得公司披露的信息。

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedi	2018 年 6 月 30 日

nfo/announcement/c/2018-06-30/600649_20180630_1.pdf

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
戴光铭	否	12	12	10	0	0	否	1
陈帅	否	16	16	12	0	0	否	0
全卓伟	否	16	16	12	0	0	否	0
苏凯	否	16	16	12	0	0	否	1
张列列	否	12	12	10	0	0	否	1
金建敏	否	16	16	12	0	0	否	1
盛雷鸣	是	16	16	12	0	0	否	0
严杰	是	16	16	11	0	0	否	1
薛涛	是	16	16	13	0	0	否	1
汲广林	否	4	4	1	0	0	否	1
孙昌宇	否	4	4	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据当年的利润完成情况等指标对公司高级管理人员进行考核并制定薪酬及奖励方案。方案综合考虑了公司各子公司相关行业的年薪平均水平以及公司的现状，将公司经营者的年薪与公司的资产状况、公司的盈利能力以及年度经营目标完成情况相挂钩，以充分调动经营者的积极性，进一步健全公司高级管理人员的工作绩效考核和激励机制，强化责任目标约束，不断提高上市公司高级管理人员的进取精神和责任意识。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司于 2019 年 3 月 20 日与本报告同时披露内部控制自我评价报告，详情请参见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制的有效性进行审计。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，与公司内部控制自我评价报告结论一致。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2019)第 10009 号

上海城投控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海城投控股股份有限公司(以下简称“城投控股”)的财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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，公允反映了城投控股2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城投控股，并履行了职业道德方面的其他责任。

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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

- (一) 房地产销售收入确认
- (二) 房地产开发项目的成本计量
- (三) 长期股权投资的计量

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 房地产销售收入确认 参见财务报告重要会计政策及会计估计(28)(a)及合并财务报表项目注释(52)(1)。 城投控股 2018 年度的主营业务收入主	我们对房地产销售收入确认实施的审计程序包括： 我们通过检查房屋销售合同并与管理层讨论，了解和评估了城投控股的房地产销售收入确

<p>要来源于房地产业务收入，其中房地产销售收入为人民币 6,790,529,518.07 元，约占主营业务收入的 99%。</p> <p>城投控股房地产销售收入主要来源于商品房和保障房(主要包括配套商品房和经济适用房)的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。</p> <p>由于房地产销售收入存在不同类型，涉及的交易量大，客户数量众多，销售收入的确认时点涉及判断，我们在审计中投入了大量资源。因此，我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>认政策。</p> <p>我们了解、评估并测试了城投控股与房地产销售收入确认相关的内部控制。</p> <p>对商品房和经济适用房销售收入，我们选取样本检查了销售合同及业主确认接收房屋的单证等支持性文件。</p> <p>对配套商品房销售收入，我们检查了配套商品房供应协议及动迁实施用房单位确认的房屋交接书等支持性文件。</p> <p>我们对资产负债表日前后确认的房地产销售收入，选取样本核对了业主确认接收房屋的单证及动迁实施用房单位确认的房屋交接书，以评估销售收入是否记录在恰当的期间。</p> <p>根据所实施的审计程序，我们未发现与房地产销售收入确认相关的重大不符事项。</p>
<p>(二) 房地产开发项目的成本计量</p> <p>参见财务报告重要会计政策及会计估计(34)(iii)及合并财务报表项目注释(52)(1)。</p> <p>2018 年度，城投控股的主营业务成本主要是房地产业务成本，其中房地产开发项目成本为人民币 4,938,376,048.58 元，约占主营业务成本的 99%。</p> <p>由于房地产项目开发成本金额重大，且管理层需要按照开发成本和开发进度对其做出估计及判断，因此，我们将房地产开发项目的成本计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对房地产开发项目的成本计量实施的审计程序包括：</p> <p>我们了解、评估并测试了城投控股的房地产开发项目成本核算流程相关的内部控制。</p> <p>我们抽样测试了房地产开发项目成本，包括检查项目成本计算表、相关合同、发票、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件，并考虑同类保障房项目以往的审价结果，以评估房地产开发项目成本是否真实发生、金额是否准确、是否记录在恰当的期间以及成本估计是否合理。</p> <p>基于所实施的审计程序，我们未发现与房地产开发项目的成本计量相关的重大不符事项。</p>
<p>(三) 长期股权投资的计量</p> <p>参见财务报告重要会计政策及会计估计(14)及合并财务报表项目注释(14)。</p> <p>于 2018 年 12 月 31 日，城投控股合并资产负债表中的长期股权投资余额为 5,826,660,848.66 元，其中，对联营企业的长期股权投资账面价值为 5,801,285,329.29 元。</p> <p>由于长期股权投资的计量对财务报表有重大影响，被投资企业类型和数量众多，存在计量不准确的重大的错报风险，我们将长期股权投资的计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对长期股权投资的计量实施的审计程序包括：</p> <p>我们了解、评估并测试了长期股权投资自合同审批、初始入账到后续计量流程中的关键内部控制。</p> <p>对本年新增的长期股权投资，我们检查了投资协议、被投资企业章程、银行付款记录等文件，以评价长期股权投资的分类及初始计量是否准确。</p> <p>对本年处置的长期股权投资，我们检查了相关合同、银行收款凭证等文件，并检查了长期股权投资处置损益的会计处理是否正确。</p> <p>对以权益法核算的长期股权投资，我们获取了联营企业的财务报表，检查了权益法核算的会计分录，并选取重大联营企业的重要科目执行了审计工作。</p> <p>根据我们所实施的审计程序，我们未发现与长期股权投资的计量相关的重大不符事项。</p>

四、 其他信息

城投控股管理层对其他信息负责。其他信息包括城投控股2018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。基于我们已经执行的工作，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

城投控股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，管理层负责评估城投控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城投控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投控股的财务报告过程。

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：

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 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。

(四) 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，就可能对城投控股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城投控股不能持续经营。

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

(六) 就城投控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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(如适用)。

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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师
孙颖 (项目合伙人)

中国·上海市
2019年3月18日

注册会计师
刘玉玉

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：上海城投控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	48,403,364.69	51,958,816.40
其中：应收票据			
应收账款		48,403,364.69	51,958,816.40
预付款项	七、5	340,080,689.98	300,291,440.33
其他应收款	七、6	656,365,216.91	152,692,665.56
其中：应收利息			
应收股利		65,401,928.43	86,328,468.43
存货	七、7	20,879,892,773.60	20,560,112,925.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	379,020,426.28	294,469,063.09
流动资产合计		27,306,605,790.53	27,035,967,045.37
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、11	1,403,213,938.46	2,086,845,500.64
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、14	5,826,660,848.66	6,350,763,330.00
投资性房地产	七、15	1,654,566,877.86	1,698,233,196.78
固定资产	七、16	18,852,674.12	20,818,131.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、23	312,893.01	332,930.78
递延所得税资产	七、24	511,978,557.29	528,339,031.69
其他非流动资产	七、25		48,321,616.29
非流动资产合计		9,415,585,789.40	10,733,653,738.16
资产总计		36,722,191,579.93	37,769,620,783.53

流动负债：			
短期借款	七、26	400,000,000.00	400,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据及应付账款	七、29	2,065,933,852.80	1,474,931,511.98
预收款项	七、30	3,703,193,331.53	5,100,761,807.91
应付职工薪酬	七、31	32,443,694.12	29,322,956.45
应交税费	七、32	1,925,540,025.21	1,443,820,008.76
其他应付款	七、33	807,759,805.31	864,656,349.71
其中：应付利息		158,303,697.33	202,862,220.74
应付股利		9,773,251.37	9,095,467.4
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	1,999,565,861.47	1,888,214,609.08
其他流动负债			
流动负债合计		10,934,436,570.44	11,201,707,243.89
非流动负债：			
长期借款	七、37	3,941,149,900.00	1,991,534,000.00
应付债券	七、38	1,489,038,172.28	3,480,814,796.54
长期应付款	七、39	12,992,726.00	12,883,631.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、24	342,571,356.64	729,951,280.89
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,785,752,154.92	6,215,183,708.43
负债合计		16,720,188,725.36	17,416,890,952.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、46	1,808,276,815.95	1,808,276,815.95
减：库存股			
其他综合收益	七、48	-47,568,996.85	595,235,695.74
盈余公积	七、50	2,300,304,056.28	2,203,226,627.48
未分配利润	七、51	12,237,740,368.83	11,938,909,919.26
归属于母公司所有者权益合计		18,828,327,878.21	19,075,224,692.43
少数股东权益		1,173,674,976.36	1,277,505,138.78
所有者权益（或股东权益）合计		20,002,002,854.57	20,352,729,831.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,722,191,579.93	37,769,620,783.53

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：吴春 会计机构负责人：邓莹

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:上海城投控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		983,951,300.30	1,860,537,163.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
预付款项		2,046,031.23	
其他应收款	十七、2	1,090,995,633.27	2,333,612,675.18
其中: 应收利息		13,049,039.90	10,477,346.33
应收股利			20,926,540.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		76,669.13	295,798.75
流动资产合计		2,077,069,633.93	4,194,445,637.35
非流动资产:			
可供出售金融资产		1,283,117,132.96	1,910,345,609.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	9,653,689,378.77	10,079,211,654.92
投资性房地产			
固定资产		8,259,103.24	8,765,283.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		312,893.01	332,930.78
递延所得税资产		11,928,305.70	11,928,305.70
其他非流动资产		8,295,000,000.00	6,675,000,000.00
非流动资产合计		19,252,306,813.68	18,685,583,784.36
资产总计		21,329,376,447.61	22,880,029,421.71

流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		8,958,682.96	7,120,363.32
应交税费		166,056,182.16	152,306,502.64
其他应付款		528,907,419.79	246,291,190.58
其中：应付利息		145,112,432.13	192,620,103.35
应付股利		9,773,251.37	9,095,467.4
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,998,565,861.47	1,498,214,609.08
其他流动负债			
流动负债合计		2,702,488,146.38	1,903,932,665.62
非流动负债：			
长期借款		1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
应付债券		1,489,038,172.28	3,480,814,796.54
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		20,057,873.31	184,962,479.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,109,096,045.59	5,265,777,275.94
负债合计		5,811,584,191.97	7,169,709,941.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积		2,358,239,509.31	2,358,239,509.31
减：库存股			
其他综合收益		-7,583,718.72	523,323,885.28
盈余公积		1,957,174,642.90	1,860,097,214.10
未分配利润		8,680,386,188.15	8,439,083,237.46
所有者权益（或股东权益）合计		15,517,792,255.64	15,710,319,480.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,329,376,447.61	22,880,029,421.71

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：吴春 会计机构负责人：邓莹

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七、52	6,902,607,282.10	3,215,164,134.60
其中：营业收入	七、52	6,902,607,282.10	3,215,164,134.60
二、营业总成本		6,011,887,624.02	2,736,981,957.80
其中：营业成本	七、52	4,995,426,040.12	2,277,789,183.66
税金及附加	七、53	852,240,755.55	204,438,926.44
销售费用	七、54	70,958,478.89	46,934,182.15
管理费用	七、55	103,034,839.00	124,550,934.78
财务费用	七、57	-9,772,489.54	83,268,730.77
其中：利息费用	七、57	46,477,998.12	146,980,783.93
利息收入	七、57	60,991,043.65	67,464,997.87
资产减值损失			
加：其他收益	七、59	174,217.85	18,618,989.05
投资收益（损失以“-”号填列）	七、60	627,445,273.57	1,452,332,120.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		149,361,616.12	254,277,763.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、62	467,382.67	-29,982.70
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,518,806,532.17	1,949,103,303.91
加：营业外收入	七、63	44,905,035.26	85,269,462.99
减：营业外支出	七、64	1,654,530.62	7,992,377.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,562,057,036.81	2,026,380,389.86
减：所得税费用	七、65	391,988,800.61	259,791,810.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,170,068,236.20	1,766,588,579.47
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,170,068,236.20	1,667,291,901.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			99,296,677.66
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益		141,766,449.33	7,994,254.79
2.归属于母公司股东的净利润		1,028,301,786.87	1,758,594,324.68
六、其他综合收益的税后净额		-642,804,692.59	-265,784,129.93
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-642,804,692.59	-265,784,129.93
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-642,804,692.59	-265,784,129.93

1.权益法下可转损益的其他综合收益		-188,987,382.43	76,411,120.03
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-453,817,310.16	-342,195,249.96
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		527,263,543.61	1,500,804,449.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		385,497,094.28	1,492,810,194.75
归属于少数股东的综合收益总额		141,766,449.33	7,994,254.79
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.41	0.66
（二）稀释每股收益(元/股)		0.41	0.66

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：吴春 会计机构负责人：邓莹

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	1,795,606.42	1,685,775.59
减: 营业成本	十七、4	313,042.32	313,042.32
税金及附加	十七、6	3,295,748.48	3,322,450.36
销售费用			
管理费用		33,547,216.59	33,504,848.40
财务费用		314,370,405.53	335,754,570.43
其中: 利息费用		330,734,023.58	379,804,185.63
利息收入		16,468,439.70	44,079,784.60
资产减值损失			
加: 其他收益		43,229.67	24,953.42
投资收益(损失以“—”号填列)	十七、5	1,451,067,117.80	1,833,117,755.09
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		136,332,124.54	243,503,535.26
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)		106,358.68	
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,101,485,899.65	1,461,933,572.59
加: 营业外收入		35,853,905.00	57,590,000.00
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,137,339,804.65	1,519,523,572.59
减: 所得税费用		166,565,516.66	98,440,120.40
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		970,774,287.99	1,421,083,452.19
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		970,774,287.99	1,421,083,452.19
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-530,907,604.00	-259,069,856.41
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-530,907,604.00	-259,069,856.41
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-119,392,608.23	64,517,812.06
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-411,514,995.77	-323,587,668.47
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		439,866,683.99	1,162,013,595.78
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 戴光铭 主管会计工作负责人: 陈晓波 财务总监: 吴春 会计机构负责人: 邓莹

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,825,659,673.33	5,866,535,248.32
收到的税费返还		174,217.85	18,592,528.76
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	432,457,514.34	144,620,603.73
经营活动现金流入小计		6,258,291,405.52	6,029,748,380.81
购买商品、接受劳务支付的现金		4,558,040,192.74	4,348,311,078.96
支付给职工以及为职工支付的现金		93,492,188.64	174,117,830.59
支付的各项税费		1,215,798,987.18	1,088,332,699.84
支付其他与经营活动有关的现金	七、67	334,294,836.84	951,358,596.65
经营活动现金流出小计		6,201,626,205.40	6,562,120,206.04
经营活动产生的现金流量净额		56,665,200.12	-532,371,825.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,486,620,065.99	2,811,883,934.39
取得投资收益收到的现金		120,708,297.99	167,230,743.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		633,314.01	29,982.70
取得子公司及其他营业单位收到的现金金额			801,663,789.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、67		283,691,500.00
投资活动现金流入小计		1,607,961,677.99	4,064,499,949.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,902,064.49	152,216,027.68
投资支付的现金		562,645,118.00	1,739,086,788.68
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			610,251,414.39
支付其他与投资活动有关的现金	七、67	500,969,658.48	45,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,066,516,840.97	2,546,554,230.75
投资活动产生的现金流量净额		541,444,837.02	1,517,945,718.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		65,868,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		65,868,000.00	
取得借款收到的现金		1,950,615,900.00	271,534,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、67		87,389,732.18
筹资活动现金流入小计		2,016,483,900.00	358,923,732.18
偿还债务支付的现金		1,890,000,000.00	1,061,728,297.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,395,173,551.81	596,344,835.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		311,464,611.75	117,280,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、67	3,019,200.35	7,128,205.08
筹资活动现金流出小计		3,288,192,752.16	1,665,201,337.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,271,708,852.16	-1,306,277,605.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-673,598,815.02	-320,703,711.90
加：期初现金及现金等价物余额		5,676,442,134.09	5,997,145,845.99
六、期末现金及现金等价物余额		5,002,843,319.07	5,676,442,134.09

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：吴春 会计机构负责人：邓莹

母公司现金流量表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,975,167.06	1,871,182.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		55,356,732.45	103,163,843.13
经营活动现金流入小计		57,331,899.51	105,035,025.93
支付给职工以及为职工支付的现金		19,483,314.45	18,635,204.50
支付的各项税费		183,131,129.93	337,805,101.01
支付其他与经营活动有关的现金		13,113,751.44	14,114,537.59
经营活动现金流出小计		215,728,195.82	370,554,843.10
经营活动产生的现金流量净额		-158,396,296.31	-265,519,817.17
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		3,401,735,136.76	953,929,788.80
取得投资收益收到的现金		956,369,564.63	1,299,491,672.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		211,280.00	
投资活动现金流入小计		4,358,315,981.39	2,253,421,461.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,198,726.29	397,809.06
投资支付的现金		2,903,768,229.11	3,418,520,788.68
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,905,966,955.40	3,418,918,597.74
投资活动产生的现金流量净额		1,452,349,025.99	-1,165,497,135.99
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		330,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		330,000,000.00	
偿还债务支付的现金		1,500,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,000,538,592.80	369,667,066.67
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,500,538,592.80	369,667,066.67
筹资活动产生的现金流量净额		-2,170,538,592.80	-369,667,066.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-876,585,863.12	-1,800,684,019.83
加: 期初现金及现金等价物余额		1,860,537,163.42	3,661,221,183.25
六、期末现金及现金等价物余额		983,951,300.30	1,860,537,163.42

法定代表人: 戴光铭 主管会计工作负责人: 陈晓波 财务总监: 吴春 会计机构负责人: 邓莹

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	595,235,695.74	2,203,226,627.48	11,938,909,919.26	1,277,505,138.78	20,352,729,831.21
加：会计政策变更							
同一控制下企业合并							
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	595,235,695.74	2,203,226,627.48	11,938,909,919.26	1,277,505,138.78	20,352,729,831.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-642,804,692.59	97,077,428.80	298,830,449.57	-103,830,162.42	-350,726,976.64
（一）综合收益总额			-642,804,692.59		1,028,301,786.87	141,766,449.33	527,263,543.61
（二）所有者投入和减少资本						65,868,000.00	65,868,000.00
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本						65,868,000.00	65,868,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配				97,077,428.80	-729,471,337.30	-311,464,611.75	-943,858,520.25
1. 提取盈余公积				97,077,428.80	-97,077,428.80		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配					-632,393,908.50	-311,464,611.75	-943,858,520.25
4. 其他							
（五）其他							
四、本期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	-47,568,996.85	2,300,304,056.28	12,237,740,368.83	1,173,674,976.36	20,002,002,854.57

项目	上期						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	3,232,119,518.00	4,208,423,279.62	861,019,825.67	2,061,118,282.26	12,203,556,706.07	959,512,829.70	23,525,750,441.32
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年期初余额	3,232,119,518.00	4,208,423,279.62	861,019,825.67	2,061,118,282.26	12,203,556,706.07	959,512,829.70	23,525,750,441.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-702,543,884.00	-2,400,146,463.67	-265,784,129.93	142,108,345.22	-264,646,786.81	317,992,309.08	-3,173,020,610.11
（一）综合收益总额			-265,784,129.93		1,758,594,324.68	7,994,254.79	1,500,804,449.54
（二）所有者投入和减少资本						-3,031,435.93	-3,031,435.93
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他						-3,031,435.93	-3,031,435.93
（三）利润分配				142,108,345.22	-142,108,345.22	-117,280,000.00	-117,280,000.00
1. 提取盈余公积				142,108,345.22	-142,108,345.22		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配						-117,280,000.00	-117,280,000.00
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他	-702,543,884.00	-2,400,146,463.67			-1,881,132,766.27	430,309,490.22	-4,553,513,623.72
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	595,235,695.74	2,203,226,627.48	11,938,909,919.26	1,277,505,138.78	20,352,729,831.21

法定代表人：戴光铭

主管会计工作负责人：陈晓波

财务总监：吴春

会计机构负责人：邓莹

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	523,323,885.28	1,860,097,214.10	8,439,083,237.46	15,710,319,480.15
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	523,323,885.28	1,860,097,214.10	8,439,083,237.46	15,710,319,480.15
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			-530,907,604.00	97,077,428.80	241,302,950.69	-192,527,224.51
(一) 综合收益总额			-530,907,604.00		970,774,287.99	439,866,683.99
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配				97,077,428.80	-729,471,337.30	-632,393,908.50
1. 提取盈余公积				97,077,428.80	-97,077,428.80	
2. 对所有者(或股东)的分配					-632,393,908.50	-632,393,908.50
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	-7,583,718.72	1,957,174,642.90	8,680,386,188.15	15,517,792,255.64

2018 年年度报告

项目	上期					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,232,119,518.00	5,185,637,025.12	782,393,741.69	1,717,988,868.88	7,160,108,130.49	18,078,247,284.18
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	3,232,119,518.00	5,185,637,025.12	782,393,741.69	1,717,988,868.88	7,160,108,130.49	18,078,247,284.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-702,543,884.00	-2,827,397,515.81	-259,069,856.41	142,108,345.22	1,278,975,106.97	-2,367,927,804.03
（一）综合收益总额			-259,069,856.41		1,421,083,452.19	1,162,013,595.78
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配				142,108,345.22	-142,108,345.22	
1. 提取盈余公积				142,108,345.22	-142,108,345.22	
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他	-702,543,884.00	-2,827,397,515.81				-3,529,941,399.81
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	523,323,885.28	1,860,097,214.10	8,439,083,237.46	15,710,319,480.15

法定代表人：戴光铭

主管会计工作负责人：陈晓波

财务总监：吴春

会计机构负责人：邓莹

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海城投控股股份有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准,由上海市自来水公司水厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制而成的股份制企业,并经上海市工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:91310000132207927C。本公司所发行人民币普通股A股股票于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易。总部地址为中华人民共和国上海市吴淞路130号。

根据本公司于2015年6月18日召开董事会审议通过的《关于上海城投控股股份有限公司换股吸收合并上海阳晨投资股份有限公司及分立上市暨关联交易方案的议案》,本公司以换股方式吸收合并上海阳晨投资股份有限公司(“阳晨投资”),并于合并实施后以存续方式实施分立(以下简称“本次交易”或“本次重组”)。本次交易获得中国证券监督管理委员会《关于核准上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司并分立上市的批复》(证监许可[2016]2368号)核准。于2017年2月22日,上海环境集团股份有限公司(“环境集团”)从本公司分立。本公司总股本减少702,543,884股,变更为2,529,575,634股。

于2018年12月31日,本公司注册资本为人民币2,529,575,634.00元,股本总数2,529,575,634.00股。本公司股票面值为每股人民币1元。

上海城投(集团)有限公司(以下简称“上海城投”)为本公司的母公司和最终母公司。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营范围包括:工程技术咨询服务,房地产开发、经营,物业管理,工程、建设监理;实业投资、原水供应、自来水开发、污水治理,污水处理及输送,给排水设施运营、维修,给排水工程建设,机电设备制造与安装,技术开发咨询及服务,饮用水及设备,饮用水工程安装及咨询服务。

本财务报表由本公司董事会于2019年3月18日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见本节“九、在其他主体中的权益”,本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见本节“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(11)、存货的计价方法(12)、可供出售权益工具发生减值的判断标准(10)、固定资产折旧(16)、投资性房地产的计量模式(15)、收入的确认时点(28)等相关会计处理。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的重要会计估计和判断详见本节“五、重要会计政策及会计估计(34、其他”)。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

除房地产行业以外，本集团经营业务的营业周期一般不超过 12 个月。房地产业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定。

4. 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及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。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。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股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东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，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易按交易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。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。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。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

适用 不适用

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

- 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(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，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者(3)该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款及其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 2,800,000.00 元的非关联方款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合一	所有关联方客户
组合二	所有第三方客户
按组合计提坏账准备的计提方法如下：	
组合一	根据实际损失率确定
组合二	根据实际损失率确定

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

12. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

存货主要包括在建或已建成的待售物业(即：开发成本和开发产品)，以及外购商品房等，按成本与可变现净值孰低计量。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的之物业。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。开发产品是指已建成、待出售之物业。外购商品房是指外购以动拆迁安置或出售为目的之物业。

(b) 发出存货的计价方法

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。**13. 持有待售及终止经营**

√适用 □不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二) 本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低的金额计量，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。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指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。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其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（五、(22)）。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。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集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团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：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	40 年	5%	2.38%
土地使用权	50 年	0%	2.00%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

当投资性房地产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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-40 年	5%	2.38%至 4.75%
运输工具	直线法	5-10 年	5%	9.50%至 19.00%
办公及其他设备	直线法	3-10 年	5%	9.50%至 31.67%

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

当固定资产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。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

18. 借款费用

适用 不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的借款费用，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。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

固定资产、在建工程、以成本模式计量的投资性房地产，对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资及长期待摊费用等，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。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果

表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，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。

24. 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和其他长期职工福利等。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

25. 预计负债

适用 不适用

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 房地产销售收入

销售房地产开发产品或外购商品房的收入在完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品或外购商品房所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的物业实施有效控制，相关已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入。

本集团房地产销售收入主要来源于商品房和保障房(主要包括配套商品房和经济适用房)的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。

(b) 提供劳务

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

29. 政府补助

适用 不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

对于政府扶持金类型的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用

或损失的，直接计入当期损益。对于其他与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(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，确认相应的递延所得税资产。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。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内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)本集团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)本集团能够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。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

√适用 □不适用

合并资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)	2017 年 12 月 31 日 (影响金额)	2017 年 1 月 1 日(影响金额)	2017 年度
本集团将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	经第九届董事会第三十四次会议、第九届监事会第十次会议审议通过，公司独立董事均发表同意的独立董事意见	应收账款	-51,958,816.40	-176,205,085.03	
		应收票据及应收账款	51,958,816.40	176,205,085.03	
本集团将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目		应收股利	-86,328,468.43	-105,401,928.43	
		其他应收款	86,328,468.43	105,401,928.43	
本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目		应付账款	-1,474,931,511.98	-1,739,575,433.73	
		应付票据及应付账款	1,474,931,511.98	1,739,575,433.73	
本集团将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目		应付利息	-202,862,220.74	-203,195,631.96	
		应付股利	-9,095,467.40	-9,940,065.80	
		其他应付款	211,957,688.14	213,135,697.76	
本集团将原计入营业外收入项目的代		营业外收入			
	其他收益				26,460.29

扣代缴个人所得税手续费返还重分类至其他收益项目					
对公司资产负债表及利润表的影响列示如下：					
本公司将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目	应收利息	-10,477,346.33	-7,995,472.22		
	应收股利	-20,926,540.00	-40,000,000.00		
	其他应收款	31,403,886.33	47,995,472.22		
本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	-192,620,103.35	-192,620,103.37		
	应付股利	-9,095,467.40	-9,940,065.80		
	其他应付款	201,715,570.75	202,560,169.17		
本公司将原计入营业外收入项目的扣代缴个人所得税手续费返还重分类至其他收益项目	营业外收入				-24,953.42
	其他收益				24,953.42

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

适用 不适用

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(i) 税项

本集团在多个地区缴纳多种税项。在正常的经营活动中,很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的土地增值税和所得税费用时,本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异,该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

(ii) 递延所得税

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用/(收益)以及递延所得税的余额。此外,本集团根据对长期股权投资的持有意图,判断对其账面价值与计税基础的差异是否需要确认递延所得税负债。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(iii) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本、审价结果与预算成本不一致时,其差额将影响相应的开发产品、开发成本和主营业务成本。

(iv) 可供出售金融资产公允价值变动

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产,并将其公允价值的变动直接计入股东权益。当公允价值下降时,管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。管理层的假设包括股价变动、公允价值下降的持续时间及严重程度等,从而可供出售金融资产公允价值的变动是否代表减值在很大程度上依赖于管理层的判断。

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%-10%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%,7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%,5%
土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60%超率累进税率
房产税	应纳税租赁收入\应税房产原值	12%\1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

√适用 □不适用

根据 2016 年 3 月 24 日发布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36 号]规定,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称“营改增”)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起,本集团的房屋出租业务收入适用增值税简易征收,税率为 5%,委托贷款、委托管理业务收入适用增值税,税率为 6%,2016 年 5 月 1 日前上述业务适用营业税,税率为 5%。

根据 2016 年 3 月 31 日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告 2016 年第 18 号]规定,自 2016 年 5 月 1 日起,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目,适用 11% 的增值税税率,但一般纳税人销售自行开发的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目,可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)及相关规定,自 2018 年 5 月 1 日起,房地产销售业务适用的增值税税率从 11% 调整为 10%。本集团下属子公司上海城投置地(集团)有限公司(“置地集团”)及其子公司于 2016 年 4 月 30 日前开工房地产项目,适用的增值税征收率为 5%,2016 年 4 月 30 日后开工的房地产项目,适用的增值税税率为 10%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	41,410.44	51,422.74
银行存款	5,002,652,747.90	5,676,384,335.73
其他货币资金	149,160.73	6,375.62
合计	5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
其中:存放在境外的款项总额	113,919.39	274,899.22

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收账款	48,403,364.69	51,958,816.40

合计	48,403,364.69	51,958,816.40
----	---------------	---------------

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	2,930,465.00	5.66	2,930,465.00	100		2,930,465.00	5.30	2,930,465.00	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	48,403,364.69	93.47			48,403,364.69	51,958,816.40	93.88			51,958,816.40
组合一	7,313,205.87	14.12			7,313,205.87	2,074,607.64	3.75			2,074,607.64
组合二	41,090,158.82	79.35			41,090,158.82	49,884,208.76	90.13			49,884,208.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	451,622.00	0.87	451,622.00	100		451,622.00	0.82	451,622.00	100	
合计	51,785,451.69	/	3,382,087.00	/	48,403,364.69	55,340,903.40	/	3,382,087.00	/	51,958,816.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款	期末余额
------	------

(按单位)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他第三方	2,930,465.00	2,930,465.00	100	预计无法收回
合计	2,930,465.00	2,930,465.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

项目	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	46,401,586.36		89.60%

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

1) 应收账款明细：

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	51,785,451.69	55,340,903.40
减：坏账准备	3,382,087.00	3,382,087.00
合计	48,403,364.69	51,958,816.40

2) 应收账款账龄分析如下：

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

一年以内	11,431,840.51	21,122,237.23
一到二年	6,915,843.18	13,958,383.40
二到三年	13,177,485.23	15,099,960.65
三到四年	15,099,960.65	1,778,235.12
四到五年	1,778,235.12	
五年以上	3,382,087.00	3,382,087.00
小计	51,785,451.69	55,340,903.40

于2018年12月31日及2017年12月31日，本集团无已逾期但未减值的应收账款。

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	87,152,807.86	25.62	296,286,575.33	98.66
1至2年	248,923,017.12	73.20	3,026,000.00	1.01
2至3年	3,026,000.00	0.89		
3年以上	978,865.00	0.29	978,865.00	0.33
合计	340,080,689.98	100.00	300,291,440.33	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2018年12月31日，账龄超过一年的预付款项为252,927,882.12元(2017年12月31日4,004,865.00元)，主要为预付住发中心差价款。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

	金额	占预付款总额比例
余额前五名的预付款项总额	338,827,051.40	99.63%

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利	65,401,928.43	86,328,468.43
其他应收款	590,963,288.48	66,364,197.13
合计	656,365,216.91	152,692,665.56

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收上海黄山合城置业有限公司	65,401,928.43	65,401,928.43
应收诚鼎二期股权基金合伙企业 (有限合伙)		20,926,540.00
合计	65,401,928.43	86,328,468.43

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
应收上海黄山合城置业有限公司	65,401,928.43	三至四年	尚待结算	否
合计	65,401,928.43	/	/	/

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(6). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	108,080,988.86	15.39	108,080,988.86	100		108,080,988.86	60.85	108,080,988.86	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	590,963,288.48	84.16			590,963,288.48	66,364,197.13	37.37			66,364,197.13
组合一	516,433,614.97	73.55			516,433,614.97	6,000,000.00	3.38			6,000,000.00
组合二	74,529,673.51	10.61			74,529,673.51	60,364,197.13	33.99			60,364,197.13

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,169,568.31	0.45	3,169,568.31	100		3,169,568.31	1.78	3,169,568.31	100	
合计	702,213,845.65	/	111,250,557.17	/	590,963,288.48	177,614,754.30	/	111,250,557.17	/	66,364,197.13

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
新华证券有限公司	45,616,400.00	45,616,400.00	100.00%	预计无法收回
海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65	100.00%	预计无法收回
上海百玛士绿色能源有限公司(“百玛士绿色能源”)	19,745,100.21	19,745,100.21	100.00%	预计无法收回
南京中鼎证券公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	108,080,988.86	108,080,988.86	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(7). 按款项性质分类情况

适用 不适用

(8). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(9). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(10). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	---------------------	----------

常州明城置业发展有限公司	联营企业	507,152,364.97	一年以内	72.22	
黄山市非税收入征收管理局	第三方	46,000,000.00	一年以内	6.55	
新华证券有限公司	第三方	45,616,400.00	五年以上	6.50	45,616,400.00
海南原水房地产开发经营有限公司	第三方	27,719,488.65	五年以上	3.95	27,719,488.65
百玛士绿色能源	第三方	19,745,100.21	五年以上	2.81	19,745,100.21
合计	/	646,233,353.83	/	92.03	93,080,988.86

(11). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(12). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(13). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1) 其他应收款明细：

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应收款	702,213,845.65	177,614,754.30
减：坏账准备	111,250,557.17	111,250,557.17
合计	590,963,288.48	66,364,197.13

2) 其他应收款账龄分析如下：

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
一年以内	567,533,524.25	45,289,415.25
一到二年	13,741,026.95	14,588,542.09
二到三年	4,978,601.78	1,398,997.82
三到四年	1,183,197.82	318,634.22
四到五年	57,334.22	19,210,462.53
五年以上	114,720,160.63	96,808,702.39
小计	702,213,845.65	177,614,754.30

于2018年12月31日及2017年12月31日，本集团无重大已逾期未减值的其他应收款。

7、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	18,521,456,672.39		18,521,456,672.39	15,573,537,228.82		15,573,537,228.82
开发产品	2,353,534,163.18		2,353,534,163.18	4,981,671,004.05		4,981,671,004.05
外购商品房	4,543,037.37		4,543,037.37	4,543,037.37		4,543,037.37
低值易耗品	358,900.66		358,900.66	361,655.66		361,655.66
合计	20,879,892,773.60		20,879,892,773.60	20,560,112,925.90		20,560,112,925.90

(2). 存货跌价准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于 2018 年度，本集团计入存货成本中的资本化的借款费用为 369,530,922.13 元(2017 年度：364,412,029.08 元)。用于确定借款费用资本化额的资本化率为年利率 5.59%(2017 年度：5.76%)。

其他说明

√适用 □不适用

1) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
露香园项目	2009 年 6 月	2020 年 6 月	9,850,620,000.00	5,848,648,026.77	5,381,347,741.05
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2015 年 12 月	2019 年 12 月	3,427,000,000.00	2,680,920,975.52	2,238,835,500.03
新江湾城科技园区	2012 年 3 月	2019 年 12 月	8,219,000,000.00	2,345,994,154.16	1,963,891,920.33
松江区佘山北大居住社区	2015 年 12 月	2018 年 1 月	2,036,500,000.00	-	1,574,191,605.24
松江区车墩镇大型居住社区	2015 年 12 月	2019 年 12 月	1,836,290,000.00	1,581,971,852.99	1,246,321,950.89
松江区九亭镇安置小区项目	2016 年 12 月	2019 年 3 月	2,035,831,100.00	1,430,877,380.91	1,103,777,380.52
闵行区七宝社区地块动迁安置房项目	2017 年 12 月	2020 年 6 月	3,857,809,100.00	1,309,191,785.67	1,066,688,345.87
韵意洞泾南拓项目	2011 年 11 月	2019 年 6 月	3,286,550,000.00	690,152,580.74	525,507,006.42
韵意一期项目	2011 年 6 月	2018 年 6 月	3,421,150,000.00	-	160,571,949.05
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016 年 4 月	2023 年 12 月	4,364,830,000.00	678,703,889.80	281,901,567.41
新凯家园二期集中商铺	2012 年 4 月	2019 年 3 月	470,000,000.00	119,724,054.54	30,306,002.54
新凯家园三期 B 块集中商业	2009 年 12 月	待定	226,355,500.00	161,095.43	196,259.47
新江湾城社区 A3-05 地块	2019 年 7 月	2021 年 12 月	1,629,000,000.00	696,567,407.77	-
黄山高铁 A-1 商服地块	2019 年 5 月	2021 年 5 月	1,577,000,000.00	115,993,468.09	-
闵行区浦江镇浦江社区租赁住房项目	2018 年 11 月	2020 年 10 月	1,705,330,000.00	667,470,000.00	-
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018 年 12 月	2020 年 9 月	781,930,000.00	355,080,000.00	-
合计				18,521,456,672.39	15,573,537,228.82

2) 开发产品

项目名称	竣工日期	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
新江湾城 C4 地块	2014 年 4 月	1,236,488,453.92	-	399,841,877.32	836,646,576.60
露香园项目	2014 年 8 月	768,996,621.74	-	108,447,650.87	660,548,970.87
新凯家园一期	2006 年 10 月	14,353,377.09	-	93,290.37	14,260,086.72
新凯家园二期	2010 年 3 月	4,971,266.60	-	-	4,971,266.60
新凯家园三期 C 地块	2014 年 9 月	8,600,385.95	-	92,171.36	8,508,214.59

新凯家园三期 D 地块	2013 年 12 月	70,398,266.76	682,000.98	56,533,365.64	14,546,902.10
青浦徐泾华新拓展基地	2016 年 6 月	36,286,423.94	1,797,045.48	2,187,180.40	35,896,289.02
C 区项目					
诸光路 1 号地块 D 地块	2012 年 9 月	7,279,988.26	1,840,880.90	2,430,005.26	6,690,863.90
诸光路 2 号地块 E 地块	2015 年 6 月	15,129,811.70	136,623.47	3,807,447.64	11,458,987.53
闸北闻喜华庭项目	2016 年 6 月	47,458,985.27	-	12,458,745.67	35,000,239.60
韵意一期项目	2018 年 6 月	-	252,924,235.02	-	252,924,235.02
松江区佘山北大大型居住社区	2018 年 1 月	350,203,545.85	1,967,376,033.51	2,317,579,579.36	-
新江湾城科技园区	2014 年 6 月	2,403,946,377.63	206,574.17	1,949,628,920.51	454,524,031.29
其他		17,557,499.34	-	-	17,557,499.34
合计		4,981,671,004.05	2,224,963,393.53	4,853,100,234.40	2,353,534,163.18

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 8,267,063,978.39 元的开发成本和开发产品作为 1,950,615,900.00 元长期借款的抵押物。

存货可变现净值的确认依据是以存货的估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费后的金额确定。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团未计提存货跌价准备。

8、持有待售资产

适用 不适用

9、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

10、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	148,454,384.66	33,481,001.33
预缴增值税	100,678,029.84	92,872,836.54
预缴土地增值税	105,162,683.31	128,744,464.46
预缴其他税费	13,186,823.10	13,026,976.87
预缴营业税	11,538,505.37	26,043,269.77
其他		300,514.12
合计	379,020,426.28	294,469,063.09

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	1,405,953,938.46	2,740,000.00	1,403,213,938.46	2,089,585,500.64	2,740,000.00	2,086,845,500.64
按公允价值计量的	1,401,025,502.46		1,401,025,502.46	2,084,657,064.64		2,084,657,064.64
按成本计量的	4,928,436.00	2,740,000.00	2,188,436.00	4,928,436.00	2,740,000.00	2,188,436.00

合计	1,405,953,938.46	2,740,000.00	1,403,213,938.46	2,089,585,500.64	2,740,000.00	2,086,845,500.64
----	------------------	--------------	------------------	------------------	--------------	------------------

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,108,621,663.04		201,000,000.00	1,309,621,663.04
公允价值	1,281,238,696.96		119,786,805.50	1,401,025,502.46
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	172,617,033.92		-81,213,194.50	91,403,839.42
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海莱福(集团)股份有限公司	2,740,000.00			2,740,000.00	2,740,000.00			2,740,000.00	2.67	
上海飞聘房地产有限公司	310,000.00			310,000.00					0.17	
上海管道纯净水有限公司	1,878,436.00			1,878,436.00					10.00	
合计	4,928,436.00			4,928,436.00	2,740,000.00			2,740,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	2,740,000.00		2,740,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	2,740,000.00		2,740,000.00

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

其他可供出售金融资产为本集团下属子公司上海城投控股投资有限公司(“控股投资”，原名上海诚鼎创拓股权基金有限公司)购买的诺德基金千金 175 号资产管理计划。该计划主要从事 A 股股票的投资。本集团在该基金的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 119,786,805.50 元。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

以成本计量的可供出售金融资产主要为本集团持有的非上市股权投资，这些投资没有活跃市场报价，其公允价值合理估计数的变动区间较大，且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定，因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置这些投资的计划。

12、持有至到期投资**(1). 持有至到期投资情况**

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

13、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
上海诚鼎创富投资管理有限公司	20,771,905.37			7,074,232.13	-2,445,455.07		5,000,000.00				20,400,682.43	
上海湾谷科技园管理有限公司	4,964,981.71			9,855.23							4,974,836.94	
小计	25,736,887.08			7,084,087.36	-2,445,455.07		5,000,000.00				25,375,519.37	
二、联营企业												
西部证券股份有限公司(“西部证券”)	3,078,072,886.65			30,195,534.74	-27,659,718.02		36,994,746.04				3,043,613,957.33	
上海高泰房地产开发有限公司	816,830,501.62			5,860,799.98							822,691,301.60	
上海合庭房地产开发有限公司	373,894,822.78			-10,968,430.54							362,926,392.24	
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	232,486,948.59			12,327,081.48	-124,988.70						244,689,041.37	
上海沪风房地产开发有限公司	230,911,802.25			-51,184.53							230,860,617.72	
上海开古房地产开发有限公司	225,128,253.78			-37,937.66							225,090,316.12	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	508,805,273.03		249,502,489.00	31,304,285.42	-71,606,110.43		4,680,851.07				214,320,107.95	
上海东荣房地产开发有限公司	197,200,360.30			-33,817.62							197,166,542.68	
上海康州房地产开发有限公司	149,869,466.59			527,035.54							150,396,502.13	
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	223,956,742.38		59,829,844.00	13,123,632.27	-63,687,912.37		11,965,970.00				101,596,648.28	
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	152,231,867.47		102,040,817.00	34,691,628.07	-38,815,643.93						46,067,034.61	
上海诚鼎创业投资有限公司	36,823,485.22			12,006,001.11	-5,643,788.55						43,185,697.78	
常州明城置业发展有限公司(注1)		40,000,000.00		-568,899.34							39,431,100.66	
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	42,635,901.79		5,000,000.00	1,498,524.68	-8,043,633.03						31,090,793.44	
上海黄山合城置业有限公司	13,287,637.88			2,122,340.87							15,409,978.75	
上海湾城石油有限公司	10,843,680.70			440,409.34			539,717.78				10,744,372.26	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	6,792,595.79			6,937,793.33	-192,868.17		4,625,000.00				8,912,520.95	
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	11,318,758.55			2,335,215.24	-456,084.11		5,875,000.00				7,322,889.68	
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	4,102,190.67		2,668,482.52	1,107,163.36	125,862.93						2,666,734.44	
上海诚鼎投资管理有限公司	7,196,791.59		2,280,000.00	209,522.72	-127,067.52		2,736,000.00				2,263,246.79	
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	1,474,274.41			119,082.67	-53,824.57		700,000.00				839,532.51	
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	1,162,200.88		293,948.51	-868,252.37							-	
小计	6,325,026,442.92	40,000,000.00	421,615,581.03	142,277,528.76	-216,285,776.47		68,117,284.89				5,801,285,329.29	
合计	6,350,763,330.00	40,000,000.00	421,615,581.03	149,361,616.12	-218,731,231.54		73,117,284.89				5,826,660,848.66	

其他说明

注 1: 于 2018 年 10 月 10 日, 本公司之子公司置地集团与光明房地产集团股份有限公司共同出资设立了常州明城置业发展有限公司, 置地集团持股 40%。于 2018 年 12 月 25 日, 置地集团以现金 40,000,000.00 元出资。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,210,622,572.81	663,107,240.39		1,873,729,813.20
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,210,622,572.81	663,107,240.39		1,873,729,813.20
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	119,633,694.09	55,862,922.33		175,496,616.42
2.本期增加金额	30,761,173.13	12,905,145.79		43,666,318.92
(1) 计提或摊销	30,761,173.13	12,905,145.79		43,666,318.92
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	150,394,867.22	68,768,068.12		219,162,935.34
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,060,227,705.59	594,339,172.27		1,654,566,877.86
2.期初账面价值	1,090,988,878.72	607,244,318.06		1,698,233,196.78

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2018年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为43,666,318.92元(2017年度:43,666,318.92元), 2018年度及2017年度均未计提减值准备。

于2018年12月31日,本公司之子公司上海城鸿置业有限公司以其账面价值为897,379,885.45元(2017年12月31日:923,397,106.81元)的投资性房地产作为长期借款300,000,000.00元(2017年12月31日:300,000,000.00元)的抵押物。

16、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	18,852,674.12	20,818,131.98
固定资产清理		
合计	18,852,674.12	20,818,131.98

其他说明:

适用 不适用

固定资产

(2). 固定资产情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值:				
1.期初余额	27,909,778.38	4,236,322.81	10,951,806.78	43,097,907.97
2.本期增加金额		192,896.26	447,377.93	640,274.19
(1) 购置		192,896.26	447,377.93	640,274.19
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		1,041,289.72	611,612.91	1,652,902.63
(1) 处置或报废		1,041,289.72	611,612.91	1,652,902.63
4.期末余额	27,909,778.38	3,387,929.35	10,787,571.80	42,085,279.53
二、累计折旧				
1.期初余额	12,631,677.04	2,721,196.60	6,926,902.35	22,279,775.99
2.本期增加金额	749,463.24	238,724.15	1,451,613.32	2,439,800.71
(1) 计提	749,463.24	238,724.15	1,451,613.32	2,439,800.71

3.本期减少金额		906,916.25	580,055.04	1,486,971.29
(1) 处置或报废		906,916.25	580,055.04	1,486,971.29
4.期末余额	13,381,140.28	2,053,004.50	7,798,460.63	23,232,605.41
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	14,528,638.10	1,334,924.85	2,989,111.17	18,852,674.12
2.期初账面价值	15,278,101.34	1,515,126.21	4,024,904.43	20,818,131.98

(3). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(5). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(6). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

17、 在建工程**总表情况****(1). 分类列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程**(2). 在建工程情况**

适用 不适用

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(4). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

18、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

19、 油气资产

适用 不适用

20、 无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 开发支出

适用 不适用

22、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
软件使用费	332,930.78	63,962.27	84,000.04		312,893.01
合计	332,930.78	63,962.27	84,000.04		312,893.01

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	1,332,258,498.35	333,064,624.59	784,983,753.50	196,245,938.37
预收账款预计利润	201,265,141.92	50,316,285.48	833,189,539.64	208,297,384.91
可抵扣亏损	213,100,264.76	53,275,066.19	203,566,289.56	50,891,572.39
暂时未支付成本费用	167,897,922.87	41,974,480.71	219,093,212.63	54,773,303.16
长期股权投资账面价值和计税价值差异	91,107,120.10	22,776,780.03		
可供出售金融资产公允价值变动	81,213,194.50	20,303,298.63	24,810,108.64	6,202,527.16
资产减值准备	47,713,222.80	11,928,305.70	47,713,222.80	11,928,305.70
合计	2,134,555,365.30	533,638,841.33	2,113,356,126.77	528,339,031.69

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下	1,284,309,528.80	321,077,382.20	2,170,633,152.36	542,658,288.09

企业合并				
可供出售金融资产公允价值变动	172,617,033.92	43,154,258.48	721,303,694.94	180,325,923.74
长期股权投资账面价值和计税价值差异			27,868,276.25	6,967,069.06
合计	1,456,926,562.72	364,231,640.68	2,919,805,123.55	729,951,280.89

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	21,660,284.04	511,978,557.29		528,339,031.69
递延所得税负债	21,660,284.04	342,571,356.64		729,951,280.89

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	161,281,708.40	97,783,088.80
可抵扣亏损	358,450,155.61	435,336,421.13
合计	519,731,864.01	533,119,509.93

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018		60,914,439.34	
2019	32,785,574.81	32,790,938.82	
2020	12,855,511.65	12,901,356.45	
2021	106,538,669.29	129,418,106.07	
2022	199,299,722.81	199,311,580.45	
2023	6,970,677.05		
合计	358,450,155.61	435,336,421.13	/

其他说明：

□适用 √不适用

25、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业维修保证金		48,321,616.29

合计		48,321,616.29
----	--	---------------

其他说明：

本公司之子公司置地集团根据上海市房屋管理局《关于清退本市住宅物业保修金有关工作的通知》(沪房物业[2018]39号)，于2018年度收到上海市房屋管理局退回以前年度缴纳的商品房的物业保修金共计48,321,616.29元，冲减其他非流动资产。

26、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	400,000,000.00	400,000,000.00
信用借款		
合计	400,000,000.00	400,000,000.00

短期借款分类的说明：

于2018年12月31日，银行保证借款400,000,000.00元(2017年12月31日：400,000,000.00元)系由本公司为本集团之子公司上海城投置地(香港)有限公司(“置地香港”)提供保证。

于2018年12月31日，短期借款利率为5.24%(2017年12月31日：4.84%)

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

28、衍生金融负债

适用 不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	2,065,933,852.80	1,474,931,511.98
合计	2,065,933,852.80	1,474,931,511.98

其他说明：

适用 不适用

应付票据**(2). 应付票据列示**

□适用 √不适用

应付账款**(3). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程及配套设施款	1,889,185,765.63	1,236,512,541.03
其他	176,748,087.17	238,418,970.95
合计	2,065,933,852.80	1,474,931,511.98

(4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款	511,491,544.67	尚未结算
合计	511,491,544.67	/

其他说明

√适用 □不适用

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 511,491,544.67 元 (2017 年 12 月 31 日：378,279,065.74 元)，主要为未结算工程及配套设施款。

30、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	3,680,367,584.61	5,078,129,975.96
预收代建工程款	19,760,000.00	19,760,000.00
其他	3,065,746.92	2,871,831.95
合计	3,703,193,331.53	5,100,761,807.91

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房地产开发项目	1,806,028,206.17	项目尚未完成
合计	1,806,028,206.17	/

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,806,028,206.17 元(2017 年 12 月 31 日：668,500,321.99 元)，主要为预收房地产开发项目的预收款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结清。

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
松江区九亭镇安置小区项目	1,280,540,000.00	698,340,000.00
松江区车墩镇大型居住社区	1,244,418,117.45	832,463,798.54
韵意洞泾南拓展项目	669,722,780.01	51,524,380.00
新江湾城 C4 地块	257,087,013.06	291,821,123.59
露香园项目	156,218,315.04	222,940,844.15
韵意一期项目	49,150,000.00	49,150,000.00
新凯家园二期	10,000,000.00	10,000,000.00
新凯家园三期 D 地块	7,048,939.75	16,521,024.91
新凯家园三期 C 地块	5,763,997.80	5,763,997.80
诸光路 1 号地块 D 地块	211,865.97	211,865.87
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	193,475.64	346,362.23
诸光路 2 号地块 E 地块	13,079.89	4,469,308.20
松江区佘山北大型居住社区	-	1,705,892,859.73
新江湾城科技园区	-	1,157,703,340.08
闸北闻喜华庭项目	-	30,981,070.86
合计	3,680,367,584.61	5,078,129,975.96

31、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	29,117,694.58	82,633,807.98	79,761,553.25	31,989,949.31
二、离职后福利-设定提存计划	205,261.87	14,560,873.07	14,312,390.13	453,744.81
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	29,322,956.45	97,194,681.05	94,073,943.38	32,443,694.12

(2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	25,971,648.37	67,962,041.65	64,856,462.47	29,077,227.55
二、职工福利费		1,332,200.96	1,332,200.96	
三、社会保险费	376,426.92	5,003,910.30	5,005,587.90	374,749.32

其中：医疗保险费	376,426.92	4,434,558.50	4,436,505.40	374,480.02
工伤保险费		111,147.30	111,082.00	65.30
生育保险费		458,204.50	458,000.50	204.00
四、住房公积金	216,060.04	5,184,704.10	5,175,856.00	224,908.14
五、工会经费和职工教育经费	2,359,811.33	1,337,699.99	1,448,557.64	2,248,953.68
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他	193,747.92	1,813,250.98	1,942,888.28	64,110.62
合计	29,117,694.58	82,633,807.98	79,761,553.25	31,989,949.31

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	158,170.40	14,322,362.27	14,077,960.53	402,572.14
2、失业保险费	47,091.47	238,510.80	234,429.60	51,172.67
3、企业年金缴费				
合计	205,261.87	14,560,873.07	14,312,390.13	453,744.81

其他说明：

□适用 √不适用

32、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	99,429,476.34	144,684,512.98
企业所得税	474,466,176.31	477,205,204.61
应交土地增值税	1,332,258,498.35	791,046,633.43
个人所得税	2,377,024.26	1,795,269.52
应交房产税	4,023,508.49	3,879,618.07
城市维护建设税	5,084,793.47	11,823,650.41
应交土地使用税	3,791,760.01	3,789,372.08
应交教育费附加	3,410,514.00	7,292,248.13
应交印花税	555,944.52	336,593.85
其他	142,329.46	1,966,905.68
合计	1,925,540,025.21	1,443,820,008.76

33、 其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	158,303,697.33	202,862,220.74

应付股利	9,773,251.37	9,095,467.40
其他应付款	639,682,856.61	652,698,661.57
合计	807,759,805.31	864,656,349.71

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(2). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,325,241.21	4,600,444.06
短期借款应付利息	9,773,250.66	8,548,900.00
应付债券利息	142,205,205.46	189,712,876.68
合计	158,303,697.33	202,862,220.74

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(3). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	9,773,251.37	9,095,467.40
合计	9,773,251.37	9,095,467.40

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项	399,413,872.37	437,591,872.37
销售意向金及定金	111,040,903.56	126,926,018.23
其他	129,228,080.68	88,180,770.97
合计	639,682,856.61	652,698,661.57

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 477,249,878.59 元 (2017 年 12 月 31 日：486,345,241.63 元)。

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,000,000.00	390,000,000.00
1年内到期的应付债券	1,998,565,861.47	1,498,214,609.08
合计	1,999,565,861.47	1,888,214,609.08

36、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,342,149,900.00	391,534,000.00
保证借款	1,600,000,000.00	1,990,000,000.00
减：一年内到期的抵押借款	-1,000,000.00	
一年内到期的保证借款		-390,000,000.00
合计	3,941,149,900.00	1,991,534,000.00

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

(i) 本集团之子公司上海城鸿置业有限公司(“城鸿”)与兴业银行股份有限公司上海虹口支行签订总额为600,000,000.00元的贷款协议。于2018年12月31日，城鸿以其账面价值为897,379,885.45元(2017年12月31日：923,397,106.81元)的投资性房地产作为抵押，以账面价值为2,913,636.72元的应收账款(2017年12月31日：2,797,829.94元)作为质押。该借款期限为自2013年5月8日起12年，利息每季支付一次。于2018年12月31日，该合同下借款余额为300,000,000.00元(2017年12月31日：300,000,000.00元)。

本集团子公司上海城展置业有限公司(“城展”)于2017年与银团签订信用额度为25亿的信用贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，首次提款日为2017年7月14日，借款期限为首次提款日之后5年。借款人承诺在项目取得土地使用权证之时，应及时且无条件配合代理行立即办妥土地使用权抵押手续，并在项目满足在建工程抵押登记条件后及时且无条件配合代理行立即追加办妥在建工程抵押登记手续。于2018年12月31日，该合同下借款余额为91,534,000.00元(2017年12月31日：91,534,000.00元)。

于2018年度，本集团子公司上海露香园置业有限公司(“露香园”)与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订贷款额度为35亿元的抵押贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，招商银行股份有限公司上海分行和平安银行股份有限公司上海分行作为参贷行。

该借款首次提款日为 2018 年 9 月 20 日，借款期限为首次提款日之后 5 年，利息每季支付一次。于 2018 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 1,948,571,400.00 元(2017 年 12 月 31 日：无)，其中一年内到期金额为 1,000,000.00 元(2017 年 12 月 31 日：无)。露香园以其账面价值为 5,848,648,026.77 元的开发成本作为该借款的抵押物。

于 2018 年度，本集团之子公司上海新江湾城投资发展有限公司(“新江湾城”)与中国工商银行股份有限公司上海市分行签订总额为 906,000,000.00 元的银团贷款协议。中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部为牵头行、代理行，上海浦东发展银行第一营业部为参加行。该借款期限为自 2018 年 4 月 28 日起 6 年，利息每季支付一次。于 2018 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 2,044,500.00 元(2017 年 12 月 31 日：无)。新江湾城以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目的在建工程及对应的土地使用权金额 2,418,415,951.62 元作为该借款的抵押物。

(ii)于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本公司借入信托保证借款 1,600,000,000.00 元，系由上海城投为本公司提供保证，利息每季度支付一次。

(iii)于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.04%至 5.95%(2017 年 12 月 31 日：3.75%至 5.95%)。

38、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 沪城控 MTN001 (101474004)(a)	1,998,565,861.47	1,993,937,924.34
15 沪城控 MTN001(101575003) 品种一(7 年期)(b)	1,489,038,172.28	1,486,876,872.20
15 沪城控 MTN001 (101575002) 品种一(3 年期)(b)		1,498,214,609.08
减：一年内到期的应付债券	-1,998,565,861.47	-1,498,214,609.08
合计	1,489,038,172.28	3,480,814,796.54

(2). 应付债券的增减变动：(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 沪城控 MTN001	2,000,000,000.00	2014/04/21	5 年	2,000,000,000.00	1,993,937,924.34		125,600,000.00	130,227,937.13		1,998,565,861.47
15 沪城控 MTN001(101575003)	1,500,000,000.00	2015/04/22	7 年	1,500,000,000.00	1,486,876,872.20		78,750,000.00	80,911,300.08		1,489,038,172.28
15 沪城控 MTN001(101575002)	1,500,000,000.00	2015/04/22	3 年	1,500,000,000.00	1,498,214,609.08			1,785,390.92	1,500,000,000.00	
合计	/	/	/	5,000,000,000.00	4,979,029,405.62		204,350,000.00	212,924,628.13	1,500,000,000.00	3,487,604,033.75

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(a) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2013]MTN357 号文核准，本公司于 2014 年 4 月 21 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息，固定年利率为 6.28%，每年付息一次，该债券由上海城投提供担保。

(b) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2015]MTN77 号文核准，本公司于 2015 年 4 月 22 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息，固定年利率分别为 4.59% 及 5.25%，每年付息一次，该债券由上海城投提供担保。

39、长期应付款**总表情况****(1). 分类列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,992,726.00	12,883,631.00
合计	12,992,726.00	12,883,631.00

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(2). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
押金及保证金	12,883,631.00	12,992,726.00
减：一年内到期的长期应付款		

专项应付款**(3). 按款项性质列示专项应付款**

适用 不适用

40、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

41、预计负债

□适用 √不适用

42、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

43、其他非流动负债

□适用 √不适用

44、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00

其他说明：

于 2017 年 2 月 22 日，本集团下属子公司环境集团分立完成，本公司股本从 3,232,119,518 股变更为 2,529,575,634 股。

45、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

46、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,229,819,965.07			1,229,819,965.07
权益法核算的被投资单位除综合收益和利润分配以外的其他权益变动	578,898,984.78			578,898,984.78
子公司其他资本公积变动	-442,133.90			-442,133.90
合计	1,808,276,815.95			1,808,276,815.95

47、 库存股

□适用 √不适用

48、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	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							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	595,235,695.74	-415,168,273.85	408,652,704.58	-181,016,285.84	-642,804,692.59		-47,568,996.85
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	72,865,506.03	-218,731,231.54		-29,743,849.11	-188,987,382.43		-116,121,876.40
可供出售金融资产公允价值变动损益	522,370,189.71	-196,437,042.31	408,652,704.58	-151,272,436.73	-453,817,310.16		68,552,879.55
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	595,235,695.74	-415,168,273.85	408,652,704.58	-181,016,285.84	-642,804,692.59		-47,568,996.85

49、 专项储备

□适用 √不适用

50、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,203,226,627.48	97,077,428.80		2,300,304,056.28
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				

其他			
合计	2,203,226,627.48	97,077,428.80	2,300,304,056.28

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司于2018年度计提法定盈余公积97,077,428.80元（2017年度：142,108,345.22元）。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于2018年度和2017年度均未提取任意盈余公积金。

51、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	11,938,909,919.26	12,203,556,706.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	11,938,909,919.26	12,203,556,706.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,028,301,786.87	1,758,594,324.68
减：提取法定盈余公积	97,077,428.80	142,108,345.22
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	632,393,908.50	
转作股本的普通股股利		
环境集团分立		1,881,132,766.27
期末未分配利润	12,237,740,368.83	11,938,909,919.26

(a)于2018年12月31日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额804,835,731.63元(2017年12月31日：793,581,766.47元)。

(b)根据2018年6月29日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.25元，按照已发行股份2,529,575,634股计算，共计632,393,908.50元。

根据2019年3月18日董事会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.05元，按照已发行股份2,529,575,634股计算，拟派发现金股利126,478,781.70元，上述提议尚待股东大会批准。

52、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	3,168,866,613.70	2,246,584,393.44
其他业务	25,023,310.85	9,191,788.02	46,297,520.90	31,204,790.22
合计	6,902,607,282.10	4,995,426,040.12	3,215,164,134.60	2,277,789,183.66

(1) 主营业务收入和主营业务成本

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业务 (i)	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	2,841,099,335.81	2,053,883,532.20
环保业务			225,223,967.17	159,835,301.29
承包及设计规划收入			49,392,391.18	32,865,559.95
BOT 利息收入			53,150,919.54	
合计	6,877,583,971.25	4,986,234,252.10	3,168,866,613.70	2,246,584,393.44

(i) 2018 年度，房地产业务中包含房地产销售收入 6,790,529,518.07 元，房地产开发项目成本 4,938,376,048.58 元。

本公司之子公司置地集团根据上海市房屋管理局《关于清退本市住宅物业保修金有关工作的通知》(沪房物业[2018]39 号)，于 2018 年度收到上海市房屋管理局退回以前年度缴纳的保障房的物业保修金共计 132,885,120.90 元，冲减营业成本 94,773,617.64 元，冲减存货 1,532,291.28 元，补提应付住发中心差价款 36,579,211.98 元。

(2) 其他业务收入和其他业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
劳务收入	25,023,310.85	9,191,788.02	46,297,520.90	31,204,790.22
合计	25,023,310.85	9,191,788.02	46,297,520.90	31,204,790.22

53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	794,163,123.54	136,019,470.44
城市维护建设税	19,250,872.39	13,126,248.61
教育费附加	16,907,217.84	10,284,040.07
房产税	14,970,240.47	15,452,327.16
营业税	1,182,052.58	23,108,590.09
其他	5,767,248.73	6,448,250.07
合计	852,240,755.55	204,438,926.44

54、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房地产营销费用	49,720,757.53	21,838,645.58
职工薪酬	547,820.41	1,145,687.48
其他	20,689,900.95	23,949,849.09
合计	70,958,478.89	46,934,182.15

55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	79,472,878.35	84,925,350.45
物业管理费	6,910,023.72	7,998,323.01

聘请中介机构费用	3,795,793.51	4,523,889.51
办公费	2,765,117.42	3,835,620.78
咨询费	2,380,753.04	3,101,686.57
差旅费	1,185,121.41	2,508,730.59
折旧费	1,112,937.73	2,510,966.32
福利费	3,553,974.58	4,641,149.68
业务招待费	401,901.22	659,226.92
其他	1,456,338.02	9,845,990.95
合计	103,034,839.00	124,550,934.78

56、研发费用

□适用 √不适用

57、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	416,008,920.25	511,392,813.01
减：资本化利息	-369,530,922.13	-364,412,029.08
减：利息收入	-60,991,043.65	-67,464,997.87
汇兑损失		-765,589.82
其他	4,740,555.99	4,518,534.53
合计	-9,772,489.54	83,268,730.77

58、资产减值损失

□适用 √不适用

59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个人所得税手续费返还	174,217.85	26,460.29
增值税返还		18,592,528.76
合计	174,217.85	18,618,989.05

其他说明：

上述其他收益与收益相关。

60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	149,361,616.12	254,277,763.56
处置长期股权投资产生的投资收益		287,860,507.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		8,501,841.92
可供出售金融资产等取得的投资收益	26,664,473.08	56,997,827.32
处置可供出售金融资产取得的投资收益	445,586,442.38	390,097,029.24

对外贷款取得的投资收益	5,832,741.99	221,713.85
其他		454,375,437.72
合计	627,445,273.57	1,452,332,120.76

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

于2018年度，本集团处置持有的中国铁建44,631,501股股份，实现投资收益165,224,306.32元。

于2018年度，本集团处置持有的光大银行110,970,096股股份，实现投资收益 280,362,136.06元。

于2017年度，本集团处置持有的上海建工142,843,374股股份，实现投资收益312,891,806.16元。

于2017年度，本集团处置持有的上海铁建17,868,499股股份，实现投资收益77,205,223.08元。

于2017年度，本集团处置持有的上海建奇房地产开发有限公司36%股权，实现投资收益287,860,507.15元。

于2017年度，本集团购买新江湾城10%股权，形成非同一控制下企业合并。本集团原持有的新江湾城50%股权账面价值与公允价值的差额454,375,437.72元计入投资收益。

61、公允价值变动收益

适用 不适用

62、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/(损失)	467,382.67	-29,982.70
合计	467,382.67	-29,982.70

其他说明：

计入2018年度非经常性损益的金额。

63、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	38,797,405.00	71,450,524.87	38,797,405.00
其他	6,107,630.26	13,818,938.12	6,107,630.26
合计	44,905,035.26	85,269,462.99	44,905,035.26

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持金	35,820,000.00	63,971,000.00	与收益相关
其他补贴收入	2,977,405.00	7,479,524.87	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

64、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
房屋质量赔款	742,682.80	1,460,000.00	742,682.80
其他	911,847.82	6,532,377.04	911,847.82
合计	1,654,530.62	7,992,377.04	1,654,530.62

65、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	581,991,964.66	553,356,279.24
递延所得税费用	-190,003,164.05	-293,564,468.85
合计	391,988,800.61	259,791,810.39

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,562,057,036.81	2,026,380,389.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	390,514,259.20	506,595,097.47
子公司适用不同税率的影响		-13,296,429.73
视同销售收入	3,333,333.33	
调整以前期间所得税的影响	-725,316.37	-5,077,452.54
长期股权投资计税基础与会计基础的差异		-179,493,941.39
归属于合营企业和联营企业的损益	-19,853,220.01	-64,481,687.56
非应税收入的影响	-7,560,176.30	-10,073,616.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,399,543.53	16,122,988.05
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	-2,406,341.46	-10,514,314.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,736,946.93	-36,594,654.29
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	18,280,996.36	6,777,926.74

本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	1,742,669.26	49,827,895.11
所得税费用	391,988,800.61	259,791,810.39

66、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“七、合并财务报表 注释\48”。

67、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
物业保修金退回	181,206,737.19	
收回往来款	134,159,849.18	
银行存款利息	60,991,043.65	67,464,997.87
政府扶持金	35,820,000.00	63,971,000.00
其他	20,279,884.32	13,184,605.86
合计	432,457,514.34	144,620,603.73

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	202,037,684.50	835,920,000.00
支付销售费用及管理费用	49,108,753.40	46,652,639.15
支付的保证金及押金	46,000,000.00	22,661,850.96
其他	37,148,398.94	46,124,106.54
合计	334,294,836.84	951,358,596.65

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
迁建补偿款		283,691,500.00
合计		283,691,500.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	500,969,658.48	
归还股权转让保证金		45,000,000.00
合计	500,969,658.48	45,000,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金		87,389,732.18
合计		87,389,732.18

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
短期融资费用	3,019,200.35	4,096,769.17
支付减资款		3,031,435.91
合计	3,019,200.35	7,128,205.08

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,170,068,236.20	1,766,588,579.47
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,439,800.71	2,465,354.42
投资性房地产折旧及摊销	43,666,318.92	43,666,318.92
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	84,000.04	119,608.83
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）	-467,382.67	29,982.70
财务费用（收益以“—”号填列）	49,497,198.47	151,499,318.46
投资损失（收益以“—”号填列）	-627,445,273.57	-1,452,332,120.76
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	31,577,741.84	-225,212,176.50
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-221,580,905.89	-68,352,292.35
存货的减少（增加以“—”号填列）	49,751,074.43	-1,611,166,218.09
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-87,712,443.19	12,131,258,908.44
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-353,213,165.17	-11,270,937,088.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	56,665,200.12	-532,371,825.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
减：现金的期初余额	5,676,442,134.09	5,997,145,845.99
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	-673,598,815.02	-320,703,711.90

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	41,410.44	51,422.74
可随时用于支付的银行存款	5,002,652,747.90	5,676,384,335.73
可随时用于支付的其他货币资金	149,160.73	6,375.62
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

69. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

(1) 2017 年 1~12 月合并所有者权益变动报表中“（六）其他”变动为本公司原所属全资子公司集团上海环境分立而减少的股本、资本公积、未分配利润以及少数股东权益 950,006,841.86 元。因新增控股子公司新江湾城而增加少数股东权益 1,380,316,332.08 元。

(2) 2017 年 1~12 月母公司所有者权益变动表中“（六）其他”变动为本公司原所属全资子公司集团上海环境分立而减少的股本、资本公积。

70. 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

71. 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

72、套期

适用 不适用

73、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
政府扶持金	35,820,000.00	营业外收入	35,820,000.00
其他补贴收入	2,977,405.00	营业外收入	2,977,405.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

74、其他

适用 不适用

(1) 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
坏账准备	114,632,644.17			114,632,644.17
其中:	3,382,087.00			3,382,087.00
应收账款坏账准备				
其他应收款坏账准备	111,250,557.17			111,250,557.17
可供出售金融资产减值准备	2,740,000.00			2,740,000.00
合计	117,372,644.17			117,372,644.17

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类, 列示如下:

项目	本期金额	上期金额
房地产开发产品结转成本	4,938,376,048.58	1,983,700,512.74
职工薪酬	83,732,322.70	118,330,603.26
维修费	73,834,571.57	22,564,301.34
折旧费和摊销费用	46,190,119.67	62,833,618.81
房地产营销费用	49,720,757.53	21,838,645.58
其他存货变动	9,333,671.22	43,280,253.33
劳务费	6,409,863.06	6,583,420.76
专业服务费用	6,300,844.67	7,358,573.75
水电费	5,954,552.92	4,724,870.12
咨询费	3,973,365.01	4,478,977.35
差旅费	1,215,121.41	3,476,671.06
外包服务费	339,622.64	13,540,884.82
物业保修金退回	-94,773,617.64	
特许经营权摊销费		28,364,464.47
运营处理费		21,623,012.66

外购设备及劳务		19,851,064.20
预计维持运营费		10,179,226.42
技术服务费		932,830.18
其他	38,812,114.67	75,612,369.74
合计	5,169,419,358.01	2,449,274,300.59

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

① 于 2018 年 6 月 8 日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城驰置业有限公司。于 2018 年 8 月 27 日，置地集团以现金 350,000,000.00 元出资。

② 于 2018 年 9 月 19 日，本公司之子公司置地集团与黄山市富徽城市综合开发有限公司共同出资设立了黄山山海置业有限公司，置地集团持股 70%。于 2018 年 9 月 24 日，置地集团以现金 350,000,000.00 元出资。

③ 于 2018 年 9 月 21 日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城业房地产有限公司。于 2018 年 12 月 26 日，置地集团以现金 200,000,000.00 元出资。

④ 于 2018 年 10 月 31 日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城投置地项目管理有限公司。截至 2018 年 12 月 31 日，置地集团尚未出资。

⑤ 于 2018 年 12 月 28 日，本公司设立全资子公司上海城投置业经营管理有限公司。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未出资。

⑥ 于 2018 年 11 月 8 日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城源房地产有限公司。于 2018 年 12 月 31 日，置地集团以现金 350,000,000.00 元出资。

⑦ 于 2018 年 11 月 8 日，本公司之子公司置地集团与农工商房地产(集团)有限公司共同出资设立了上海城明置业有限公司，置地集团持股 70%。截至 2018 年 12 月 31 日，置地集团尚未出资。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海城投置业服务有限公司	上海市	上海市	服务业		100	设立或投资
上海置城房地产有限公司(i)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海新凯房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城捷置业有限公司(i)	上海市	上海市	房地产		60	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城浦置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城驰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	上海市	房地产		70	设立或投资
黄山山海	黄山市	黄山市	房地产		70	设立或投资

置业有限公司						
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城业房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
置地香港	香港	香港	投资控股		100	设立或投资
上海城欣置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城亭置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	上海市	房地产		90	设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		100	设立或投资
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100		设立或投资
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100		设立或投资
置地集团	上海市	上海市	房地产	100		同一控制下的企业合并
上海其越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	同一控制下的企业合并
控股投资	上海市	上海市	股权投资	100		非同一控制下企业合并
上海诚鼎城市产业投资管理中心(有限合伙)(“诚鼎产业中心”)	上海市	上海市	股权投资	99	1	非同一控制下企业合并
新江湾城	上海市	上海市	房地产	50	10	非同一控制下企业合并

上海城颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	非同一控制下企业合并
上实丰启置业(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	资产收购
上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股		100	资产收购
上海丰启置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	资产收购

其他说明：

- (i) 于 2018 年 4 月 24 日，上海置城房地产有限公司已完成工商注销登记。
于 2018 年 12 月 26 日，上海城捷置业有限公司已完成工商注销登记。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新江湾城	40.00%	140,504,430.48	300,000,000.00	1,102,891,819.76

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新江湾城	4,430,022,223.02	267,655,589.31	4,697,677,812.33	1,617,326,380.74	323,121,882.20	1,940,448,262.94	5,509,130,534.20	292,310,975.96	5,801,441,510.16	2,102,814,748.87	542,658,288.09	2,645,473,036.96

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
新江湾城	3,072,410,067.25	351,261,076.20	351,261,076.20	1,225,172,262.14	332,532.79	-1,622,357.01	-1,622,357.01	239,169,388.96

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西部证券	陕西	陕西	证券业务	15.09%		权益法
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	上海	上海	技术服务	10.00%		权益法
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	创业投资	24.88%		权益法
上海诚鼎德同股权投资投资基金有限公司	上海	上海	创业投资		59.83%	权益法
上海沪风房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法
上海合庭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法
上海康州房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法
上海东荣房地产开	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法

发有限公司						
上海开古房地产开发有限公	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法
上海高泰房地产开发有限公	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海诚鼎德同股权投资基金有限公司
流动资产	400,880,406.42	168,606,384.08	1,186,574,187.75	193,493,877.62
非流动资产	460,997,748.04	47,735,838.78	858,493,083.27	212,350,929.42
资产合计	861,878,154.46	216,342,222.86	2,045,067,271.02	405,844,807.04
流动负债	311,320.52	46,532,782.94	30,000.00	31,521,739.97
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	311,320.52	46,532,782.94	30,000.00	31,521,739.97
归属于母公司股东权益	861,566,833.96	169,809,439.92	2,045,037,271.02	374,323,067.07
按持股比例计算的净资产份额	214,320,107.95	101,596,648.28	508,805,273.03	223,956,742.38
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	214,320,107.95	101,596,648.28	508,805,273.03	223,956,742.38
营业收入	158,886,948.87	47,502,903.98	10,249,663.56	7,570,555.36
净利润	125,843,227.40	21,934,926.56	-27,187,011.68	1,382,822.77

其他综合收益	-287,856,563.92	-106,448,479.47	128,369,171.88	16,695,820.09
综合收益总额	-162,013,336.52	-84,513,552.91	101,182,160.20	18,078,642.86
本年度收到的来自联营企业的股利	4,680,851.07	11,965,970.00		

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海建奇房地产开发有限公司	上海建奇房地产开发有限公司
营业收入		
净利润		-1,490,740.05
其他综合收益		
综合收益总额		-1,490,740.05
本年度收到的来自联营企业的股利		

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海开古房地产开发有限公司	上海高泰房地产开发公司	上海开古房地产开发有限公司	上海高泰房地产开发公司
流动资产	8,848,005.95	256,635,013.23	345,070.44	423,950,333.60
非流动资产	645,398,630.89	4,230,036,971.04	627,885,443.52	4,045,237,705.73
资产合计	654,246,636.84	4,486,671,984.27	628,230,513.96	4,469,188,039.33
流动负债	28,995,758.73	191,215,475.65	2,874,253.46	138,364,525.93
非流动负债	-	2,010,202,893.08	-	2,061,849,897.79
负债合计	28,995,758.73	2,201,418,368.73	2,874,253.46	2,200,214,423.72
归属于母公司股东权益	625,250,878.11	2,285,253,615.54	625,356,260.50	2,268,973,615.61
按持股比例计算的净资产份额	225,090,316.12	822,691,301.60	225,128,253.78	816,830,501.62
对联营企业权益投资的账面价值	225,090,316.12	822,691,301.60	225,128,253.78	816,830,501.62
营业收入		233,563,533.20		225,420,592.74
净利润	-105,382.38	16,279,999.95	-89,328.22	-12,049,943.14
其他综合收益			-	
综合收益总额	-105,382.38	16,279,999.95	-89,328.22	-12,049,943.14
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海康州房地产有限公司	上海东荣房地产开发有限公司	上海康州房地产有限公司	上海东荣房地产开发有限公司
流动资产	26,647,823.75	522,646.45	58,933,548.13	1,183,393.97
非流动资产	413,910,737.30	552,906,666.37	381,861,746.57	552,490,490.91
资产合计	440,558,561.05	553,429,312.82	440,795,294.70	553,673,884.88
流动负债	22,790,499.58	5,744,472.04	24,491,220.84	5,895,106.27
非流动负债				
负债合计	22,790,499.58	5,744,472.04	24,491,220.84	5,895,106.27
归属于母公司股东权益	417,768,061.47	547,684,840.78	416,304,073.86	547,778,778.61
按持股比例计算的净资产份额	150,396,502.13	197,166,542.68	149,869,466.59	197,200,360.30
对联营企业权益投资的账面价值	150,396,502.13	197,166,542.68	149,869,466.59	197,200,360.30
营业收入				
净利润	1,463,987.61	-93,937.83	-1,391,763.60	-104,878.45
其他综合收益			-	
综合收益总额	1,463,987.61	-93,937.83	-1,391,763.60	-104,878.45
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	西部证券	上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	西部证券	上海市建筑科学研究院(集团)有限公司
流动资产	46,374,882,303.58	1,820,140,644.74	46,832,800,176.16	1,879,226,088.64
非流动资产	5,898,792,048.77	1,651,769,311.05	4,528,416,714.02	1,469,814,809.52
资产合计	52,273,674,352.35	3,471,909,955.79	51,361,216,890.18	3,349,040,898.16
流动负债	31,957,463,273.09	743,248,396.60	26,928,622,229.18	743,293,858.08
非流动负债	2,886,584,640.61	127,553,929.95	6,774,182,874.30	134,485,388.09
负债合计	34,844,047,913.70	870,802,326.55	33,702,805,103.48	877,779,246.17
少数股东权益	71,371,800.79	154,217,215.54	69,542,706.12	146,392,166.09
归属于母公司股东权益	17,358,254,637.86	2,446,890,413.70	17,588,869,080.58	2,324,869,485.90
按持股比例计算的净资产份额	2,619,701,414.94	244,689,041.37	2,654,160,344.26	232,486,948.59
调整事项				
--商誉				

--取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额	423,912,542.39		423,912,542.39	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	3,043,613,957.33	244,689,041.37	3,078,072,886.65	232,486,948.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	4,053,567,173.24	不适用	6,442,370,774.68	不适用
营业收入	2,239,385,760.65	2,348,401,162.77	3,183,378,490.02	2,058,537,614.20
净利润	200,076,916.35	123,270,814.80	736,429,000.00	138,056,161.58
其他综合收益	-183,274,485.36	-1,249,887.00	64,945,857.84	-1,608,927.37
综合收益总额	16,802,430.99	122,020,927.80	801,374,857.84	136,447,234.21
本年度收到的来自联营企业的股利	36,994,746.04		58,134,600.92	

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海沪风房地产开发有限公司	上海合庭房地产开发有限公司	上海沪风房地产开发有限公司	上海合庭房地产开发有限公司
流动资产	1,696,875.18	1,109,128,089.15	7,739,639.29	1,247,259,458.98
非流动资产	652,032,046.35	10,225,613.57	644,806,646.16	80,770.16
资产合计	653,728,921.53	1,119,353,702.72	652,546,285.45	1,247,340,229.14
流动负债	12,449,427.85	111,224,835.39	11,124,612.52	208,743,499.20
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	12,449,427.85	111,224,835.39	11,124,612.52	208,743,499.20
归属于母公司股东权益	641,279,493.68	1,008,128,867.33	641,421,672.93	1,038,596,729.94
按持股比例计算的净资产份额	230,860,617.72	362,926,392.24	230,911,802.25	373,894,822.78
对联营企业权益投资的账面价值	230,860,617.72	362,926,392.24	230,911,802.25	373,894,822.78
营业收入		556,189.53		42,673,309.27
净利润	-142,179.25	-30,467,862.62	-843,857.01	96,775,293.85
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-142,179.25	-30,467,862.62	-843,857.01	96,775,293.85
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	25,375,519.37	25,736,887.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	7,084,087.36	8,859,924.35
--其他综合收益	-2,445,455.07	768,226.64
--综合收益总额	4,638,632.29	9,628,150.99
联营企业：		
投资账面价值合计	207,933,901.87	287,869,384.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	60,030,529.68	117,837,797.91
--其他综合收益	-53,207,046.95	31,301,937.91
--综合收益总额	6,823,482.73	149,139,735.82

其他说明

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为利率风险和价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险**(a) 利率风险**

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2018 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 3,939,105,400.00 元(2017 年 12 月 31 日：1,991,534,000.00 元)；人民币计价的固定利率合同，金额为 1,491,082,672.28 元(2017 年 12 月 31 日：3,480,814,796.54 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于 2018 年度及 2017 年度本集团并无利率互换安排。

于 2018 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的利息支出会增加或减少 1,559,776.74 元(2017 年度：758,670.30 元)。

(b) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于本集团持有的可供出售金融资产。

于 2018 年 12 月 31 日，如果本集团持有上述各类投资的预期价格上涨或下跌 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少其他综合收益约 105,076,912.68 元(2017 年 12 月 31 日：约 156,349,279.85 元)。

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据及应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收票据及应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融负债-					
短期借款	421,173,523.29	-	-	-	421,173,523.29
应付票据及应付账款	2,065,933,852.80	-	-	-	2,065,933,852.80
其他应付款	807,759,805.31	-	-	-	807,759,805.31
一年内到期的非流动负 债	1,999,608,611.47	-	-	-	1,999,608,611.47
长期借款	195,122,393.10	1,817,165,143.10	2,382,832,378.61	128,379,000.00	4,523,498,914.81
应付债券	204,350,000.00	78,750,000.00	1,657,500,000.00	-	1,940,600,000.00
长期应付款	3,247,385.00	2,053,242.00	7,692,099.00	-	12,992,726.00
	5,697,195,570.97	1,897,968,385.10	4,048,024,477.61	128,379,000.00	11,771,567,433.68

	2017 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融负债-					
短期借款	414,091,000.00	-	-	-	414,091,000.00
应付票据及应付账款	1,474,931,511.98	-	-	-	1,474,931,511.98
其他应付款	864,656,349.71	-	-	-	864,656,349.71
一年内到期的非流动负 债	1,973,475,000.00	-	-	-	1,973,475,000.00
长期借款	112,808,573.60	112,808,573.60	1,947,905,499.64	196,758,000.00	2,370,280,646.84
应付债券	204,350,000.00	2,204,350,000.00	1,736,250,000.00	-	4,144,950,000.00
长期应付款	2,177,406.00	1,322,004.00	6,498,500.00	2,885,721.00	12,883,631.00
	5,046,489,841.29	2,318,480,577.60	3,690,653,999.64	199,643,721.00	11,255,268,139.53

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且 变动计入当期损益的金 融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量 且其变动计入当期损益 的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				

(二)可供出售金融资产	606,649,855.01		794,375,647.45	1,401,025,502.46
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	486,863,049.51		794,375,647.45	1,281,238,696.96
(3) 其他	119,786,805.50			119,786,805.50
持续以公允价值计量的资产总额	606,649,855.01		794,375,647.45	1,401,025,502.46
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
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				

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型。估值技术的输入值主要包括无风险利率、股价波动率、PE 乘数、缺乏流动性折价等。

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产 可供出售权益工具
2018 年 1 月 1 日	411,030,244.57
购买	522,645,118.00
赎回	-
计入其他综合收益的利得或损失	(139,299,715.12)
2018 年 12 月 31 日	794,375,647.45

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、资产减值损失等项目。

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本集团在对第三层次的可供出售权益工具公允价值进行评估时，采用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型等。估值技术输入值主要包括无风险利率、股价及股价波动率、缺乏流动性折价等。于 2018 年度，无风险利率为 3.41%(2017 年度：3.73%)。于 2018 年度，缺乏流动性折价的区间为 2.8%至 13.9%(2017 年度：0.2%至 18.00%)。

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

√适用 □不适用

相关资产或负债的不可观察输入值。

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

√适用 □不适用

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。于 2018 年 10 月 29 日，本公司通过诺德基金千金 175 号资金管理计划持有的国投安信股份有限公司非公开发行限售股上市流通，从第二层次转换为第一层次。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、其他非流动资产、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等。

除下述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债				
长期借款	3,942,149,900.00	3,939,943,965.21	2,381,534,000.00	2,418,055,333.24
应付债券	3,487,604,033.75	3,555,962,210.83	4,979,029,405.62	5,087,505,690.53
	<u>7,429,753,933.75</u>	<u>7,495,906,176.04</u>	<u>7,360,563,405.62</u>	<u>7,505,561,023.77</u>

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款以及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海城投	上海	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	50,000,000,000.00	46.46	46.46

企业最终控制方是上海城投

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见本节“九、在其他主体中的权益\1、子公司中的权益\（1）企业集团的构成”。

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本企业重要的合营和联营企业情况详见本节“九、在其他主体中的权益\3、在合营企业或联营企业中的权益\（1）重要的合营企业或联营企业”。

本

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	联营企业
上海诚鼎投资管理有限公司	联营企业
上海黄山合城置业有限公司	联营企业
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	联营企业
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	联营企业
常州明城置业发展有限公司	联营企业
上海老港生活垃圾处置有限公司	分立日前为联营企业
新江湾城	合并日前为联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海市城市排水有限公司	集团兄弟公司
上海环境工程技术有限公司	集团兄弟公司
上海市市容环境卫生汽车运输处	集团兄弟公司
上海环境实业有限公司	集团兄弟公司
上海东飞环境工程服务有限公司	集团兄弟公司
上海市固体废物处置中心	集团兄弟公司
上海中心大厦置业管理有限公司	集团兄弟公司

上海城投城桥污水处理有限公司	集团兄弟公司
上海老港固废综合开发有限公司	集团兄弟公司
上海城投环保产业投资管理有限公司	集团兄弟公司
上海环境油品发展有限公司	集团兄弟公司
上海城市排水设备制造安装工程有 限公司	集团兄弟公司
上海同盛城北置业有限公司	集团兄弟公司
上海城投资产管理(集团)有限公司	集团兄弟公司
环境集团(注)	集团兄弟公司

其他说明

注：环境集团分立日后与本公司受同一母公司控制

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	13,908,922.10	11,987,462.46
上海环境工程技术有限公司	接受劳务		13,734,786.29
上海东飞环境工程服务有限公司	接受劳务		5,500,166.77
上海市固体废物处置中心	接受劳务		1,657,841.84
上海市市容环境卫生汽车运输处	接受劳务		1,013,218.25
上海老港固废综合开发有限公司	接受劳务		573,488.22
上海环境实业有限公司	接受劳务		527,737.60
上海城市排水设备制造安装工程有 限公司	接受劳务		24,169.00
上海城投城桥污水处理有 限公司	接受劳务		8,950.77
上海环境油品发展有限公 司	材料采购		1,463,588.33

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海同盛城北置业有限公司	委托管理收入	6,660,377.36	6,952,830.19
上海高泰房地产开发有 限公司	委托管理收入	4,942,073.80	
上海市城市排水有限公司	提供劳务收入		27,208,811.71

上海老港固废综合开发有限公司	提供劳务收入		25,922,556.39
上海市固体废物处置中心	提供劳务收入		152,494.19
上海环境工程技术有限公司	提供劳务收入		152,494.19
上海环境实业有限公司	提供劳务收入		141,509.43
上海城投城桥污水处理有限公司	提供劳务收入		79,183.05
新江湾城	委托销售收入		29,572,495.36

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
环境集团	房屋	701,657.16	2,104,971.49
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	房屋	586,765.68	586,765.68
上海诚鼎投资管理有限公司	房屋	555,165.72	555,165.72
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	房屋	77,035.24	269,623.34
上海老港固废综合开发有限公司	房屋	-	204,645.71
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	房屋	-	192,588.10
上海市固体废物处置中心	房屋	-	90,185.71

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海城投	房屋及车位	2,502,958.00	2,502,958.12

(4). 关联担保情况

公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投(注 1)	2,000,000,000.00	2014-04-21	2019-04-20	否
上海城投(注 1)	1,500,000,000.00	2015-04-22	2018-04-21	是
上海城投(注 1)	1,500,000,000.00	2015-04-22	2022-04-21	否
上海城投(注 2)	1,000,000,000.00	2013-05-10	2020-05-10	否
上海城投(注 2)	600,000,000.00	2013-09-03	2020-09-02	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：上海城投为本集团发行的共计人民币 50 亿元公司债券提供无偿担保。

注 2：上海城投为本集团发行的人民币 16 亿保险资金信托贷款提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

□适用 √不适用

□适用 √不适用

(5). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,583,200.00	5,576,900.00

(6). 其他关联交易

√适用 □不适用

利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
常州名城置业发展有限公司	5,832,741.99	

委托借款利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
上海合庭房地产开发有限公司	159,849.18	1,768,753.89
上海老港生活垃圾处置有限公司		180,277.79
上海城投环保产业投资管理有限公司		27,614.82
合计	159,849.18	1,976,646.50

6、关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	上海高泰房地产开发有限公司	5,238,598.23			
应收票据及应收账款	上海沪风房地产开发有限公司	2,074,607.64		2,074,607.64	
其他应收款	常州明城置业发展有限公司	507,152,364.97			
其他应收款	上海黄山合城置业有限公司	65,401,928.43		65,401,928.43	
其他应收款	上海开古房地产开发有限公司	9,281,250.00		-	
其他应收款	上海中心大厦置业管理有限公司			6,000,000.00	
其他应收款	诚鼎二期股权基金合伙企业(有限合伙)			20,926,540.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据及应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	3,019,756.24	13,936,720.07
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	388,335,300.28	426,513,300.28
其他应付款	上海诚鼎创业投资有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司	578,572.09	578,572.09
预收账款	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	19,760,000.00

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

① 资本性支出承诺事项

于 2018 年 12 月 31 日，本集团不存在已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺。

② 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	543,885.67	495,895.67
一到二年	383,919.33	543,885.67
二到三年		383,919.33
合计	927,805.00	1,423,700.67

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	126,478,781.70
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

2017 年度本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 总部板块，主要从事投资业务；
- 房地产板块，主要负责房地产开发、经营、物业管理、实业投资以及其他相关咨询业务等；

环境板块，主要经营环境及市政工程项目投资，环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设、投资咨询、营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处置，城市污水处理环保项目的投资、经营、管理及相关业务的咨询等。

于 2017 年 2 月 22 日，环境集团分立后，本集团不再经营环境板块业务。

2018 年度，本集团有 2 个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	总部	房地产板块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,795,606.42	6,900,811,675.68		6,902,607,282.10
分部间交易收入		15,026,809.90	15,026,809.90	
主营业务成本		4,986,234,252.10		4,986,234,252.10
利息收入	16,829,557.79	44,161,485.86		60,991,043.65
利息费用	330,734,023.58	184,054,168.25	468,310,193.71	46,477,998.12
对联营和合营企业的投资收益	152,061,444.85	-2,699,828.73		149,361,616.12
折旧费和摊销费	-637,073.34	-45,553,046.33		-46,190,119.67
利润总额	743,149,491.79	818,907,545.02		1,562,057,036.81
所得税费用	283,917,003.64	108,071,796.97		391,988,800.61
净利润	459,232,488.15	710,835,748.05		1,170,068,236.20
资产总额	15,705,652,363.78	30,740,225,691.89	9,723,686,475.74	36,722,191,579.93
负债总额	5,811,957,660.02	20,630,481,439.96	9,722,250,374.62	16,720,188,725.36
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,491,245,932.62	2,335,414,916.04		5,826,660,848.66
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(i)	152,695.06	551,541.40		704,236.46

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

上年同期:

项目	总部	房地产板块	环境板块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,685,775.59	2,884,053,537.02	329,424,821.99		3,215,164,134.60
分部间交易收入		5,354,691.66		5,354,691.66	
主营业务成本		2,053,883,532.20	192,700,861.24		2,246,584,393.44
利息收入	44,585,664.99	22,353,441.12	525,891.76		67,464,997.87
利息费用	379,804,185.63	167,686,399.76	21,603,743.41	422,113,544.87	146,980,783.93
对联营和合营企业的投资收益	223,572,000.26	32,215,625.03	-1,509,861.73		254,277,763.56
资产减值损失					
折旧费和摊销费	432,593.81	45,818,688.36	16,582,336.64		62,833,618.81
利润总额	1,247,896,027.52	667,189,314.23	111,295,048.11		2,026,380,389.86
所得税费用	63,072,985.63	183,111,934.08	13,606,890.68		259,791,810.39
净利润	1,184,823,041.89	484,077,380.15	97,688,157.43		1,766,588,579.47
资产总额	17,314,629,319.25	29,439,645,570.57		8,984,654,106.29	37,769,620,783.53
负债总额	7,172,057,270.34	19,228,051,687.14		8,983,218,005.16	17,416,890,952.32
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用					
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,779,748,026.48	2,338,528,354.93			6,118,276,381.41
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(注1)	397,809.06	1,014,346.47			1,412,155.53

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

(1) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,028,301,786.87	1,758,594,324.68
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,529,575,634.00	2,646,666,281.33
基本每股收益	0.41	0.66
其中：		
-持续经营基本每股收益：	0.41	0.63
-终止经营基本每股收益：	-	0.03

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2018 年度及 2017 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(2) 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	36,722,191,579.93	37,769,620,783.53
负债总额	16,720,188,725.36	17,416,890,952.32
资产负债率	45.53%	46.11%

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	13,049,039.90	10,477,346.33
应收股利		20,926,540.00
其他应收款	1,077,946,593.37	2,302,208,788.85
合计	1,090,995,633.27	2,333,612,675.18

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	13,049,039.90	10,477,346.33
合计	13,049,039.90	10,477,346.33

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收诚鼎二期股权基金合伙企业(有限合伙)		20,926,540.00
合计		20,926,540.00

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	47,464,588.86	4.21	47,464,588.86	100		47,464,588.86	2.02	47,464,588.86	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,077,946,593.37	95.77			1,077,946,593.37	2,302,208,788.85	97.97			2,302,208,788.85
组合一	1,077,392,644.44	95.72			1,077,392,644.44	2,299,176,759.96	97.84			2,299,176,759.96
组合二	553,948.93	0.05			553,948.93	3,032,028.89	0.13			3,032,028.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	170,079.00	0.02	170,079.00	100		170,079.00	0.01	170,079.00		
合计	1,125,581,261.23	/	47,634,667.86	/	1,077,946,593.37	2,349,843,456.71	/	47,634,667.86	/	2,302,208,788.85

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65	100.00	预计无法收回
百玛士绿色能源	19,745,100.21	19,745,100.21	100.00	预计无法收回
合计	47,464,588.86	47,464,588.86	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

(2). 按款项性质分类情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4)．本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5)．按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海露香园置业有限公司	往来款	696,269,533.33	五年以上	61.85	-
置地香港有限公司	往来款	381,123,111.11	一年以内	33.86	-
海南原水房地产开发经营有限公司	往来款	27,719,488.65	五年以上	2.46	27,719,488.65
百玛士绿色能源	往来款	19,745,100.21	五年以上	1.75	19,745,100.21
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	往来款	293,948.51	一年以内	0.03	-
合计	/	1,125,151,181.81	/	99.95	47,464,588.86

(6)．涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7)．因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8)．转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,022,074,667.37		6,022,074,667.37	6,022,074,667.37		6,022,074,667.37
对联营、合营企业投资	3,631,614,711.40		3,631,614,711.40	4,057,136,987.55		4,057,136,987.55
合计	9,653,689,378.77		9,653,689,378.77	10,079,211,654.92		10,079,211,654.92

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	本年宣告分派的现金股利
置地集团	3,177,645,200.20			3,177,645,200.20			
新江湾城	1,142,773,427.92			1,142,773,427.92			375,000,000.00
上海露香园置业有限公司(注1)	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00			
控股投资	698,658,189.89			698,658,189.89			
诚鼎产业中心(注2)	2,822,849.36			2,822,849.36			
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	175,000.00			175,000.00			
合计	6,022,074,667.37			6,022,074,667.37			375,000,000.00

注 1：本公司之全资子公司置地集团持有上海露香园置业有限公司剩余 54.55% 的股权。

注 2：本公司之子公司上海诚鼎恒业投资管理有限公司持有诚鼎产业中心剩余 1.00% 的股权。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海诚鼎创富投资管理有限公司	20,771,905.37			7,074,232.13	-2,445,455.07		5,000,000.00			20,400,682.43	
小计	20,771,905.37			7,074,232.13	-2,445,455.07		5,000,000.00			20,400,682.43	
二、联营企业											
西部证券	3,078,072,886.65			30,195,534.74	-27,659,718.02		36,994,746.04			3,043,613,957.33	
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	232,486,948.59			12,327,081.48	-124,988.70					244,689,041.37	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	508,805,273.03		249,502,489.00	31,304,285.42	-71,606,110.43		4,680,851.07			214,320,107.95	
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	152,231,867.47		102,040,817.00	34,691,628.07	-38,815,643.93					46,067,034.61	
上海诚鼎创业投资有限公司	36,823,485.22			12,006,001.11	-5,643,788.55					43,185,697.78	
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	11,318,758.55			2,335,215.24	-456,084.11		5,875,000.00			7,322,889.68	
上海诚鼎投资管理有限公司	7,196,791.59		2,280,000.00	209,522.72	-127,067.52		2,736,000.00			2,263,246.79	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	6,792,595.79			6,937,793.33	-192,868.17		4,625,000.00			8,912,520.95	
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	1,474,274.41			119,082.67	-53,824.57		700,000.00			839,532.51	
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	1,162,200.88		293,948.51	-868,252.37							
小计	4,036,365,082.18		354,117,254.51	129,257,892.41	-144,680,094.00		55,611,597.11			3,611,214,028.97	
合计	4,057,136,987.55		354,117,254.51	136,332,124.54	-147,125,549.07		60,611,597.11			3,631,614,711.40	

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,795,606.42	313,042.32	1,685,775.59	313,042.32
合计	1,795,606.42	313,042.32	1,685,775.59	313,042.32

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	375,000,000.00	720,405,818.38
权益法核算的长期股权投资收益	136,332,124.54	243,503,535.26
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	25,838,357.18	56,997,827.33
处置可供出售金融资产取得的投资收益	445,586,442.38	390,097,029.24
发放委托贷款取得的投资收益	468,310,193.70	422,113,544.88
合计	1,451,067,117.80	1,833,117,755.09

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6、其他

√适用 □不适用

税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,838,331.18	1,684,618.10
教育费附加	1,230,547.99	1,203,298.64
河道管理费		188,239.97
其他	226,869.31	246,293.65
合计	3,295,748.48	3,322,450.36

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	467,382.67	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享	38,797,405.00	

受的政府补助除外)		
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	445,586,442.38	主要是减持光大银行及中国铁建股票实现的投资收益
对外委托贷款取得的损益	5,832,741.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,453,099.64	
所得税影响额	-123,784,267.91	
少数股东权益影响额	-1,161,428.18	
合计	370,191,375.59	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.41	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.46	0.26	0.26

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、总裁、财务总监及会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在上交所网站（www.sse.com.cn）以及《上海证券报》上公开披露过的所有公司公告的原稿

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 18 日

修订信息

适用 不适用