公司代码：600748　　公司简称：上实发展

债券代码：136214　　债券简称：14 上实 02

债券代码：155364　　债券简称：19 上实 01

上海实业发展股份有限公司
2019 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、上会会计师事务所（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、公司负责人曾明、主管会计工作负责人唐钧及会计机构负责人（会计主管人员）袁纪行声明：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

2020年3月27日，公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《公司2019年度利润分配预案》，公司拟以截至2019年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税），现金红利合计184,456,289.20元。剩余未分配利润2,210,689,934.70元结转下一年度。

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

本报告中所涉的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

本公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅第四节“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.....4
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.....10
第五节 重要事项.....24
第六节 普通股股份变动及股东情况.....35
第七节 优先股相关情况.....41
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....42
第九节 公司治理.....48
第十节 公司债券相关情况.....50
第十一节 财务报告.....54
第十二节 备查文件目录.....157

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海实业发展股份有限公司
上实控股	指	上海实业控股有限公司
上海实业	指	上海实业（集团）有限公司
上海上实	指	上海上实（集团）有限公司
上实地产	指	上实地产发展有限公司
上投控股	指	上海上投控股有限公司
上实龙创	指	上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司

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	上海实业发展股份有限公司
公司的中文简称	上实发展
公司的外文名称	SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO.,LTD
公司的外文名称缩写	SID
公司的法定代表人	曾明

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曾明	沈浩麟
联系地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层	上海市淮海中路98号金钟广场20层
电话	021-53858686	021-53858686
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

三、基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号华申大厦六楼
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层
公司办公地址的邮政编码	200021
公司网址	www.sidlgroup.com
电子信箱	sid748@sidlgroup.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《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	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 层
	签字会计师姓名	胡治华、章珍

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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年	
				调整后	调整前
营业收入	8,865,555,864.53	8,663,752,406.81	2.33	7,341,268,158.02	7,233,916,852.00
归属于上市公司股东的净利润	782,083,328.43	657,616,922.06	18.93	876,741,675.25	872,337,099.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	737,997,600.80	549,071,372.91	34.41	702,898,004.98	702,898,004.98
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01	-89.71	690,531,389.04	617,499,640.04
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减（%）	2017年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	10,567,586,350.60	9,988,255,603.04	5.80	9,994,546,905.55	9,974,537,368.85
总资产	39,940,827,301.23	37,432,000,829.41	6.70	39,201,975,257.05	39,050,265,413.48

(二)主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年	
				调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	0.42	0.36	16.67	0.48	0.47
稀释每股收益（元 / 股）	0.42	0.36	16.67	0.48	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.40	0.30	33.33	0.38	0.38
加权平均净资产收益率（%）	7.55	6.45	增加1.10个百分点	9.20	9.17
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.13	5.38	增加1.75个百分点	7.38	7.39

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明
□适用 √不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	1,737,937,928.29	2,611,851,344.75	1,098,712,159.58	3,417,054,431.91
归属于上市公司股东的净利润	159,643,216.38	252,930,611.26	20,729,199.73	348,780,301.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	157,786,673.94	229,464,973.65	3,651,283.52	347,094,669.69
经营活动产生的现金流量净额	-975,273,879.70	-1,973,710,362.55	1,578,905,408.44	1,580,723,015.11

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	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	114,975.39	-1,755,384.06	-19,645.80
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	43,900,442.95	34,751,265.77	29,711,083.70
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		58,255,359.85	175,616,821.21
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		565,557.25	6,335,775.51
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	/	23,290,954.60	10,036,069.08
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,307,883.38	/	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	1,000,000.00	2,000,000.00
受托经营取得的托管费收入	471,698.10	471,698.10	471,698.10

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,958,375.30	7,092,254.48	146,366.44
少数股东权益影响额	-8,061,385.60	-7,183,081.11	-2,413,985.56
所得税影响额	-8,606,261.89	-7,943,075.73	-48,040,512.41
合计	44,085,727.63	108,545,549.15	173,843,670.27

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
权益工具投资	551,170,000.00	401,170,000.00	-150,000,000.00	-
合计	551,170,000.00	401,170,000.00	-150,000,000.00	-

十二、其他

□适用 √不适用

第三节　公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发与经营。经营模式以中高端住宅开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。同时，依托优势资源、加大创新力度，推动房地产主业在金融地产、文化地产、养老产业等领域实现主业升级。

2019 年，国内房地产市场在持续严格调控下，增长脚步较前两年明显放缓，呈现平稳趋势。2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%；全年全国商品房销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%。从区域分布来看，除我国西部地区商品房销售面积和销售金额呈现双增长外，其他各部分地区商品房销售面积均呈现不同幅度的下降、销售金额增速也有所回落。截至 2019 年底，全国商品待售面积进一步降至 4.98 亿平方米，同比减少 2593 万平方米。2019 年，房地产行业格局平稳，强者恒强、适者生存。前三甲房企全年销售金额依然站稳 5000 亿以上级别，突破 6000 亿大关。第二梯队销售金额超千亿的公司也依然保持稳中有进，增速虽有所放缓但略高于第一集团。房地产政策方面，我国政府坚持房住不炒，全面落实因城施策，多主体多渠道配合复合型房地产供应体系的完善，保障我国房地产长效机制的稳妥实施。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司将坚持以上海为核心的长三角区域、青岛为中心的环渤海区域和成渝为中心的西南片区的“1+3+X”战略布局，适时增持优质项目资源；依托技术和管理优化，不断提高项目管理的效率与精度，提升盈利能力；整合国内外战略合作伙伴资源，推动产业地产项目落地，加快主业升级。同时，公司将加大物业服务业等新产业的培育、整合力度，坚持融产结合，坚持整合内外部资源，逐步做大规模，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重要组成部分。

第四节　经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，面对全球经济增速明显放缓、中美贸易摩擦不断等复杂外部情况，我国经济增长依然保持总体平稳、稳中有进的发展态势。房地产政策方面，政府坚持“房住不炒”总基调，严控房地产金融风险，落实各地方政府主体责任，保障“因城施策”的有效执行。推动新型城镇化建设，加强以京津冀、长三角、粤港澳等中大型现代化都市圈的规划建设。同时，推进租赁住房、保障房等多层次住房供应体系的不断完善，切实做到稳房价、稳地价、稳预期，稳妥推进我国房地产长效机制实施。在此大环境下，房地产持续调控效果明显，全国大多城市商品房销售价格涨幅有所回落。其中，一线城市中低价楼盘销售市场份额得到提升，二、三线主要城市置换刚需仍保持平稳，改善型需求继续稳步释放。结合限售限贷等政策的强力调控，市场投机有所减少，房地产销售趋于理性。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势。一方面，运用多元融资手段保障资本结构稳健，灵活制定销售策略保障业绩平稳。另一方面，紧跟市场动态，积极研究发展方向、挖掘提升核心竞争能力，坚持守正创新、以期在主营业绩持续平稳的前提下激发公司活力，在不断变化的行业格局中谋求发展空间。

1. 市场融资再创佳绩，多元融资优化资本结构

报告期内，公司持续关注资本市场流动性和债券市场动态，在充分权衡公司资金需求、资金结构和市场流动性等综合情况下，敏锐捕捉债券市场窗口期，于今年上半年顺利完成“14 上实 02”债券回售及“19 上实 01”债券发行工作。一方面，公司于今年 3 月完成了“14 上实 02”公司债券的回售工作，回售金额 8.9 亿元，余额 1.1 亿元，后续 2 年债券存续期间的票面利率维持在 3.23%。另一方面，公司积极推进 2019 年公开发行公司债券的各项工作，于 3 月底获得中国证监会关于核准公司公开发行 18 亿元公司债券的批复，并于 4 月底以 4.28%的票面利率成功发行“19 上实 01”公司债券（3+2 年期）8.9 亿元，在有效控制公司资金成本的前提下保障公司资本市场融资通道畅通。今年下半年，公司积极尝试可续期债权融资等不同形式融资业务，加强公司资金结构多元稳固，确保公司主业运行资金稳健充裕。

2. 项目销售紧抓机遇，项目拓展聚焦深耕

在房地产销售方面，报告期内，面对主要项目所在一、二线城市持续严控不放松的房地产政策，公司稳扎稳打、精准出击，把握区域市场机遇、深度挖掘项目价值，精准蓄客、加速转化。2019 年，公司实现签约面积约 39.5 万平方米，签约金额约 78.9 亿元。其中，上海青浦“上实•海上湾”四期、上海静安“泰府名邸”、泉州“上实•海上海”、杭州“上实•海上海”二期、湖州“上实•天澜湾”、“上实•雍景湾”等重点项目销售业绩不俗；上海嘉定“海上公元”、上海青浦“北竿山”、成都“上实•海上海”等项目的尾盘清盘工作也紧锣密鼓地推进。项目拓展方面，报告期内，公司聚焦服务国家

战略，关注重点项目所在核心区域，积极探索多元化项目拓展路径。今年 2 月底，公司以 28.2 亿元，楼板价约合 2.4 万/平方米的低价摘得上海宝山顾村大型居住社区两幅地块国有建设用地使用权，该两幅地块合计占地面积约 5.87 万平方米，容积率 2.0。同年 8 月和 10 月，公司以合作竞买的方式分别成功摘得上海市闵行区和青浦区的租赁住宅用地各一幅，合作待开发土地面积约合 5 万平方米。项目拓展符合公司深耕核心区域，进一步参与以上海为中心的长三角地区开发建设的发展战略。

3. 重点项目开发迎难而上，信息化助力标准管控

报告期内，公司在建项目 12 个，在建面积约 230 万平方米。其中，上海虹口北外滩项目地下施工工程，基坑开挖深度高达 33.5 米（超深）、距离运行的地铁线路仅 9.15 米（超近）且面临深基坑工程承压水控制难题，是迄今为止上海民用建筑施工难度最大的项目之一。公司工程技术团队及施工单位经过反复详细论证、逐一攻克技术难点，保障项目施工顺利推进、保证地铁线路运行安全及工程周边相邻建筑物的安全稳定及正常使用。青岛“国际啤酒城”（三期）超高层的建筑完善设计方案后，也紧锣密鼓地进入正式施工阶段；上海宝山顾村项目作为公司首个包含部分租赁住宅的项目，公司充分发挥近年在房地产细分领域的技术研究成果，将规划设计工作前置，针对性统筹考量项目的整体策划定位，在提升项目整体开发速度的同时，也有效平衡产品结构分布进而优化项目利润，为公司今后持续在住宅+租赁住宅类似项目上的开发设计提供宝贵经验。项目管控方面，公司顺应行业变化和市场需要，以数据赋能决策、提高管理效率、提升专业管理水平为目标，于报告期内全面对已有的数据系统进行升级改造并持续开发打造各业务信息化新系统，切实打通数据壁垒，完成工程建设的数据标准化、模块化及可复制化，以立体化数据规范建设施工流程。启动专业条线供应商库的建设、助推专业流程重塑，不断优化提高项目开发管理效率。

4. 物业管理整合提升，不动产经营多点发力

报告期内，公司继续加强物业管理平台的整合力度，进一步统一物业服务标准，编制完成秩序维护及环境管理的专业工作指导手册。同时，公司致力于物业服务业态结构优化及市场化拓展，成效显著，全年新拓展司法机构、民政服务、会展中心、高等院校等城市公共设施及商业物业项目 30 个，在管面积超 2500 万平方米，物业服务板块营业收入达 8.02 亿元。“上实服务”在中国物业管理行业首次发布物业服务企业 500 强榜单中名列第 44 位、同时位居“上海市物业服务综合百强企业”第 5 名，并分别荣获“2018-2019 专业服务年度标杆企业”、“2019 物业服务企业潜力独角兽”等称号。不动产经营方面，公司深入市场调研，结合自身项目特点，多点发力持续挖掘经营潜力。一方面，稳抓老客户、优化客户结构保障传统商办楼宇的租赁持续平稳，全年不动产经营收入约合 4.3 亿元。另一方面，公司也积极尝试开展不同业态的不动产运营。年内，公司首个酒店项目湖州皇冠假日酒店正式开业，公司将通过该酒店项目的运营积累经验，为后续青岛、泉州等其他项目的酒店经营提供支持。公司也于今年开始深入学习探索租赁住宅的经营模式，为公司未来长租公寓项目做好全方位的准备。

(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	8,865,555,864.53	8,663,752,406.81	2.33
营业成本	5,874,072,576.89	6,061,840,172.14	-3.10
销售费用	172,039,993.56	162,661,744.84	5.77
管理费用	356,985,133.92	285,733,903.91	24.94
研发费用	51,356,327.91	75,495,073.47	-31.97
财务费用	192,844,432.00	251,769,277.16	-23.40
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01	-89.71
投资活动产生的现金流量净额	-356,382,123.57	-934,585,757.41	61.87
筹资活动产生的现金流量净额	331,173,805.98	-4,169,166,692.94	107.94

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 8,865,555,864.53 元，比上期增加 2.33%，主要系杭州余杭白洋港城一期、上海嘉定海上公元、上海海源别墅、泉州海上海、长沙丰盛时代大厦、上海北竿山国际艺术中心等房地产项目结转收入以及工程项目收入、物业管理服务收入和房地产租赁收入等。

(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(%)
房地产行业	7,376,364,219.01	4,638,941,216.60	37.11	18.76	17.76	增加 0.53 个百分点
建筑施工业	1,442,917,504.87	1,188,063,707.66	17.66	-39.77	-42.97	增加 4.62 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产销售	6,144,006,005.19	3,785,257,346.97	38.39	20.75	18.96	增加 0.93 个百分点
工程项目收入	1,442,917,504.87	1,188,063,707.66	17.66	-39.77	-42.97	增加 4.62 个百分点
物业管理服务	802,397,605.31	709,839,045.75	11.54	6.63	11.04	减少 3.51 个百分点
房地产租赁	405,574,917.88	136,371,655.12	66.38	9.47	15.76	减少 1.82 个百分点
酒店经营收入	24,385,690.63	7,473,168.76	69.35	-	-	
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（%）
华东地区	8,545,024,061.59	5,592,441,715.35	34.55	15.87	3.38	增加 7.90 个百分点
华北地区	51,967,560.76	11,897,589.96	77.11	-94.31	-96.37	增加 13.04 个百分点
西南地区	222,290,101.53	222,665,618.95	-0.17	-30.42	-21.81	减少 11.03 个百分点

(2).产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产行业	房地产	4,638,941,216.60	78.97	3,939,170,303.53	64.98	17.76	
建筑施工业	建筑施工	1,188,063,707.66	20.23	2,083,147,654.60	34.36	-42.97	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产	3,785,257,346.97	64.44	3,182,080,065.36	52.49	18.96	
工程项目收入	建筑施工	1,188,063,707.66	20.23	2,083,147,654.60	34.36	-42.97	
物业管理服务	房地产	709,839,045.75	12.08	639,282,376.75	10.55	11.04	
房地产租赁	房地产	136,371,655.12	2.32	117,807,861.42	1.94	15.76	
酒店经营收入	房地产	7,473,168.76	0.13	-	-	-	

(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 82,691.52 万元，占年度销售总额 9.33%；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 368,261.38 万元，占年度采购总额 47.70%；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

费用项目	本期发生额（元）	上期发生额（元）	增减幅度	主要原因
销售费用	172,039,993.56	162,661,744.84	5.77%	主要系人员薪酬费增加所致
管理费用	356,985,133.92	285,733,903.91	24.94%	主要系个别项目竣工后发生的管理费用停止资本化归至费用化核算以及新增酒店折旧摊销所致
研发费用	51,356,327.91	75,495,073.47	-31.97%	主要系委外研发费用减少所致
财务费用	192,844,432.00	251,769,277.16	-23.40%	主要系当期资本化利息增加导致费用化利息减少以及加权平均货币资金减少导致利息收入减少所致
所得税费用	429,868,573.16	348,809,184.48	23.24%	主要系当期所得税费用计提额较大所致

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	51,356,327.91
本期资本化研发投入	

研发投入合计	51,356,327.91
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.58
公司研发人员的数量	58
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.76
研发投入资本化的比重（%）	-

(2). 情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司控股子公司上实龙创通过“国家级企业技术中心”认定，申请研发专利 51 件，已获专利授权 4 件，申请获得计算机软件著作权证书 18 件。与江南大学、复旦大学等知名学府建立合作关系，围绕“污水处理”及“智慧城市”开展一系列的研究。在国内行业知名 CSCD 核心期刊发表论文 2 篇，并参加《边缘计算 IT 基础设施白皮书》1.0、《节能服务业服务规范第 3、4、5 部分等三项地方标准编制》及《建筑自动化和控制系统第 6 部分数据通信协议一致性测试》等行业标准及白皮书的制订。

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期发生额（元）	上期发生额（元）	变动比例	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01	-89.71%	增加土地储备所致
投资活动产生的现金流量净额	-356,382,123.57	-934,585,757.41	61.87%	上期支付股权收购款较大所致
筹资活动产生的现金流量净额	331,173,805.98	-4,169,166,692.94	107.94%	本期增加银行借款以及上期支付的股东垫款较多所致

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三)资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
预付款项	1,156,295,229.30	2.90	759,865,560.59	2.03	52.17	预付建筑施工类工程款增加所致
长期股权投资	298,797,515.42	0.75	113,644,881.62	0.30	162.92	新增投资联营企业所致
固定资产	878,165,479.36	2.20	130,683,650.87	0.35	571.98	酒店资产转入所致
一年内到期的非流动负债	4,654,826,368.55	11.65	2,784,000,000.00	7.44	67.20	一年内到期的长期借款增加以及新增一年内到期的应付债券所致
应付债券	996,323,049.78	2.49	1,796,231,699.47	4.80	-44.53	归至一年内到期的非流

						动负债所致
其他综合收益	161,834,611.24	0.41	311,834,611.24	0.83	-48.10	权益工具投资计提减值所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
投资性房地产	59,125	长期借款 71,750 万元及一年内到期非流动负债 5,500 万元
长期股权投资	107,269	一年内到期非流动负债 85,800 万元
存货	114,546	长期借款 9,998 万元
合计	280,940	

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

公司的房地产业务经营情况将按照分行业披露标准在本段落详细披露。

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	上海市闵行区华漕镇 MHPO-1403 单元 30-01 地块	19,821.50	0	52,923.40	是	19,821.50	30
2	上海市青浦区西虹桥光涞路北侧 04-33 地块	32,521.10	0	45,639.15	是	30,426.10	49
3	上海市青浦朱家角 D2 地块	349,168	0	177,954	是	349,168	51

注：公司于 2019 年第一季度竞得的上海市宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0421-01 地块、0423-01 地块，合计项目占地面积约 5.87 万平方米，规划计容建筑面积约 11.75 万平方米。该项目已于 2019 年底开工。

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	公司权益(%)	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)	计划总投资额	报告期实际投资额	报告期内销售面积(平方米)
1	青岛	国际啤酒城	综合	在建	100	227,675	500,000	806,339	212,426	-	750,000	16,290	0
2	上海	青浦海源别墅	别墅	竣工	51	315,073	44,110	59,577	-	-	100,100	845	0
3	上海	青浦上实•海上湾	住宅	在建	51	808,572	404,287	631,199	325,814	-	367,740	39,121	58,608
4	上海	青浦和墅/海上郡	住宅	竣工	51	162,708	78,482	121,683	-	-	408,800	1,110	0
5	上海	金山海上纳缇	住宅	竣工	100	135,144	162,172	214,143	-	-	199,594	-	3,880
6	上海	嘉定上实•海上荟	住宅、商业	竣工	100	32,991	52,785	75,559	-	-	74,015	1,280	-
7	上海	嘉定海上公元	住宅、商业	竣工	100	58,949	117,899	163,351	-	-	205,400	14,247	23,074
8	上海	静安泰府名邸	住宅	在建	100	32,512	97,536	114,737	17,165	-	338,194	2,140	7,045
9	上海	青浦北竿山国际艺术中心	综合	竣工	100	194,956	95,941	120,363	-	-	129,000	-	580
10	上海	虹口北外滩项目	商业、办公	在建	90	23,037	126,705	230,568	230,568	-	820,000	59,548	0
11	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0421-01 地块	住宅	在建	100	26,600	53,199	73,798	73,798	-	198,100	139,689	0
12	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0423-01 地块	住宅	在建	100	32,130	64,260	86,692	86,692	-	239,300	168,767	0
13	湖州	上实花园酒店（皇冠假日）	酒店、商业	竣工	100	116,458	46,583	47,177	-	-	87,000	-	0
14	湖州	湖润商务广场	商业	在建	100	13,661	27,322	27,322	-	-	9,700	-	0
15	湖州	上实•天澜湾	住宅、商业	竣工	100	115,647	173,471	193,292	180,212	180,212	144,796	43,319	26,042
16	湖州	上实•雍景湾	住宅	在建	100	68,471	150,636	207,906	203,087	-	142,137	24,752	28,953
17	杭州	上实•海上海（一期）	住宅、商业	竣工	85	74,864	161,467	230,484	-	-	234,400	14,382	27,758
18	杭州	上实•海上海（二期）	住宅、商业	竣工	85	59,640	137,172	198,203	198,203	198,203	200,000	25,191	56,539
19	苏州	2017-WG-10 号地块	住宅	在建	100	40,817	89,661	126,881	126,881	-	410,000	28,713	0
20	泉州	上实•海上海	住宅、商业	在建	100	170,133	765,599	1,064,099	645,777	-	760,000	56,724	152,188
21	成都	上实•海上海	住宅、商业	竣工	100	61,506	184,519	254,885	-	-	178,800	796	4,996
22	重庆	上实•海上海	住宅、商业	竣工	100	30,845	56,195	74,935	-	-	37,368	-	3,301
23	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	竣工	90	5,468	58,150	70,566	-	-	71,000	788	6,627

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

报告期内，公司房地产销售情况详见上表“报告期内房地产开发投资情况”。

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	公司权益(%)
1	上海	实业大厦	写字楼出租	10,088.56	1,709.49	100
2	上海	实业大厦	写字楼出租	14,130.05	2,938.78	74
3	上海	实业大厦	车库出租	8,692.27	469.23	74
4	上海	金钟广场	写字楼出租	9,800.87	2,095.29	100
5	上海	金钟广场	写字楼出租	40,186.48	8,333.28	90
6	上海	金钟广场	车库出租	4,870.37	222.78	90
7	上海	高阳宾馆	写字楼出租	3,313.28	1,494.48	100
8	上海	高阳商务中心	写字楼出租	22,186.68	1,429.46	100
9	上海	海上海	商铺出租	22,027.20	1,896.74	100
10	上海	海上海	车库出租	22,000.00	458.86	100
11	上海	华申大厦	写字楼出租	343.88	29.89	100
12	上海	黄浦新苑	商铺出租	20,917.80	1,731.91	100
13	上海	海潮路 108 号	商铺出租	474.30	71.45	100
14	上海	永隆大厦	写字楼出租	797.52	96.34	100
15	上海	仲盛金融中心	写字楼出租	2,321.04	278.67	100
16	上海	中山北路 235 号(部分)	写字楼出租	1,434.00	84.57	100
17	上海	上川路 1111 号	厂房出租	40,207.89	1,029.14	100
18	上海	泰府名邸	商铺出租	2,501.65	85.85	100
19	上海	泰府名邸	车位	1,495.20	19.68	100
20	上海	长宁八八	写字楼出租	50,560.42	8,873.65	100
21	上海	长宁八八	商铺出租	38,922.83	2,900.56	100
22	上海	长宁八八	车位	28,456.61	378.50	100
23	上海	嘉定海上荟	商铺出租	37,997.61	706.55	100
24	绍兴	国际华城	商铺出租	26,479.07	66.66	100
25	成都	锦绣森邻	商铺出租	769.24	25.49	100
26	青岛	达利广场	商铺出租	21,495.00	0.00	76
27	青岛	上实中心	写字楼出租	26,669.44	5,093.15	100
28	天津	莱茵小镇	商铺出租	5,961.07	103.61	100
29	泉州	海上海（一期领海苑）	商铺出租	3,428.56	11.80	100

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
1,478,784.46	4.61	52,215.67

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资总额为 69,996.75 万元，比上期增加 3,515.26 万元，增长 5.29%。具体投资情况如下：

被投资单位	主要业务	投资金额（万元）	占被投资单位权益比例（%）
上海青悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	9,997.70	49.00
上海泽虹置业有限公司	房地产开发经营	9,496.81	30.00
上海实银资产管理有限公司	资产管理	116.02	49.00
上海实业养老投资有限公司	实业投资	0	38.00
上海帷迦科技有限公司	互联网信息技术服务	0	27.6051
上海海外联合投资股份有限公司	实业投资	0	17.65
上海誉德动力技术集团股份有限公司	动力技术	1,050.00	4.7837
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	37,567.00	32.27
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	建筑设计	1,500.00	15.00
宁波帷迦投资管理有限公司	投资管理	48.72	45.00
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	投资业务	9,481.49	43.43
青岛国信上实城市物业发展有限公司	物业管理	739.01	35.00
合计		69,996.75	

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

序号	被投资公司名称	主要业务	投资方式	合作方/交易对方	资金来源	报告期收购/投资金额（万元）	取得的权益比例	期末占投资单位权益比例	投资期限	是否涉诉
1	上海实瑞房地产有限公司	房地产业	新设	/	自有资金	1,000	100%	100%	2019-03-13 至 2039-03-12	否
2	上海宝绘房地产有限公司	房地产业	新设	/	自有资金	1,000	100%	100%	2019-03-05 至 2039-03-04	否
3	上海实森置业有限公司	房地产业	增加注册资本	森大厦(上海)有限公司	自有资金	12,800	90%	90%	2015-11-27 至 2045-11-26	否
4	上海上实商业管理有限公司	租赁和商务服务业	股权收购	上海创乾投资咨询合伙企业(有限合伙)	自有资金	280	20%	100%	2014-12-12 至 2044-12-11	否
5	上海实宁置业有限公司	房地产业	新设	/	自有资金	1000	100%	100%	2019-07-22 至 2049-07-21	否
6	上海泽虹置业有限公司	房地产业	参与设立	上海前湾置业有限公司	自有资金	10,800	30%	30%	2019-08-16 至 -	否
7	上海青悦房地产开发有限公司	房地产业	参与设立	上海西虹桥商务开发有限公司/上海青浦发展（集团）有限公司	自有资金	9,996	49%	49%	2019-08-16 至 -	否
8	湖州瑞恒酒店管理有限公司	租赁和商务服务业	新设	/	自有资金	3,000	100%	100%	2019-09-04 至 2049-09-03	否

(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

单位：万元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
上海海外联合投资股份有限公司	15,000.00	0	-15,000.00
上海实业开发有限公司	37,567.00	37,567.00	0

(六)重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海嘉荟房地产有限公司	房地产开发与经营	海上公元	2,500.00	106,931.88	55,685.24	248,842.40	76,838.36	59,047.85
杭州上实置业有限公司	房地产开发与经营	杭州余杭白洋港城	5,000.00	65,697.39	57,233.43	288,504.39	75,894.91	58,433.91
上海上实湖滨新城发展有限公司	房地产开发与经营	海源别墅	49,019.61	62,948.22	57,648.15	32,442.84	10,996.57	8,247.39
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	工程施工	工程施工	6,118.68	278,642.18	80,472.73	143,200.50	8,546.33	7,934.02
上海胜清置业有限公司	房地产开发与经营	上海北竿山国际艺术中心	26,100.00	34,300.47	33,484.89	6,426.18	6,848.84	7,009.84
上海金钟商业发展有限公司	房地产开发与经营	金钟广场	4,100.00	52,925.34	21,141.77	9,445.38	5,882.07	4,408.93
上实发展(青岛)投资开发有限公司	房地产开发与经营	青岛国际啤酒城	57,884.15	244,814.65	240,089.17	5,092.78	565.03	4,013.26
上海上实物业管理有限公司	物业管理	物业管理	1,200.00	41,299.68	5,617.67	33,542.87	3,766.26	2,984.93
上海新世纪房产服务有限公司	物业管理	物业管理	500.00	39,715.87	7,689.48	33,681.48	3,978.65	2,781.60
上海上实锦绣花城置业有限公司	房地产开发与经营	海上纳缇	3,846.15	35,740.01	35,722.42	3,157.82	3,485.65	2,266.37

(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

2020 年，是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官的重要一年。我国将坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，以改革开放为动力，推动高质量发展，坚决打赢三大攻坚战，全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官，同时为“十四五”发展打下坚实的基础。房地产政策方面，政府将长期坚持“房住不炒”定位，不把房地产作为刺激经济的手段，重点培育发展政策性租赁住房、着力完善城镇住房保障体系。切实做到稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

公司以优化产品结构、优化库存结构、优化资本结构和优化财务结构为核心，聚合内外部优势资源，做精地产开发，做新地产服务，做专产业地产。在战略布局上，坚持以上海为核心，形成以上海为中心的长三角区域、青岛为中心的环渤海区域和成渝为中心的西南片区的“1+3+X”战略布局，深耕城市群布局，聚焦一二线城市。在业务结构上，坚持以房地产开发、运营为主，辅以地产服务和新兴产业“一核多翼”多元发展的战略指导思路，在深耕金融地产、文化地产的同时，探索城市更新、长租公寓、养老地产等房地产细分领域的产业布局，推动落实主业多层次、多领域、高附加值的立体化升级。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2020 年，是公司完成“十三五”规划目标的冲刺收官之年，也是公司继续明确战略、改革创新的重要之年。面对依然严峻的经济形势和房地产行业格局不断变化的挑战，公司将紧跟国家发展战略，顺应市场发展趋势，集合内外部优势资源，探索发展机遇谋求推动公司高质量发展。2020 年，公司要在保持房地产主业开发运营平稳健康的基础上，推动板块协同、深化融产结合、拓展产业创新，为公司“十四五”规划奠定基础。公司力争实现营业收入 80 亿元，预计营业成本 57.6 亿元；预计新开工面积 35 万平方米，竣工面积 58 万平方米。

1. 推动高质量发展，服务国家战略

2020 年，公司将继续积极研究行业动态，总结自身特点，把握业务形态和产业布局，加大科学管控力度，在持续严峻的行业形势下加速创新驱动、寻求新的发展机遇，推动公司高质量发展。同时，公司以服务国家战略、服务上海发展战略为指导思想，充分发挥多年深耕长三角区域的丰

富经验和资源优势，以房地产主业为切入点，坚持融产结合，加快参与长三角一体化和上海新一轮城市建设的步伐。

2. 一城一策精准定位，技术升级安全提效

2020 年，公司在房地产主营业务方面，深化研究各项目所在地的调控政策，结合各项目库存结构的特点，提前蓄客、把控销售节奏，精准捕捉销售窗口期，积极落实销售回款，全方位推动销售工作，保障上海、泉州、湖州、青岛等重点项目的销售业绩和成渝、长沙等项目的尾盘销售的顺利实施。房地产开发方面，公司依然以安全生产为核心，以技术管控为抓手，全面落实绿色建筑计划。在规划设计阶段，根据公司开发产品多样性的特点，以绿色建筑、超低能耗建筑、智慧社区等高标准建筑设计为技术切入点，专题研究租赁住宅、特色小镇等细分领域产品，加强公司后续中长期项目规划的技术储备。在工程施工阶段，坚持强化信息化管控为向导，促进施工协同，推动项目质量控制统一标准、统筹管理，最大限度加快建设进度、保障施工精度。在成本管控方面，坚守成本管控目标，推进成本对标管理，完善成本数据库，丰富日常管理手段，切实优化项目成本。

3. 物业管理强化整合，不动产经营与时俱进

2020 年，物业管理方面，公司要继续深化重设组织架构，打造完善管理流程，强化各地公司主体责任，加快实现整合，平稳过渡，切实提高整体经济效益。紧紧围绕服务上海和长三角一体化国家战略，加大高标准多元化项目市场拓展力度。深度整合现有办公、商业项目资源，搭建供需桥梁，大胆探索物业服务转型升级，逐步加强规模化、品牌化、科技化的物业管理结构，扩大“上实服务”品牌影响力。不动产经营方面，随着近年来房地产行业发展模式的转型升级，公司不动产经营业态逐渐多元丰富。公司将与时俱进，不断研究完善酒店、长租公寓等不同业态的管理模式，统一品牌、统一管理、统一推广，提高管理效率。注重上下游资源整合，提高多元收入空间，有效控制运营成本，夯实经营业绩。

（四）可能面对的风险

√适用 □不适用

2020 年，国内外经济形势依然错综复杂，特别是受疫情影响，经济下行压力更加严峻。房地产政策方面，“房住不炒”总基调将依然持续贯彻，地产一城一策调控不放松，严格防范房地产金融风险。房地产行业方面，千亿集团持续扩容，头部房企运用资源优势互补联合拿地开发的模式愈发普遍，房地产行业集中化态势愈发明显，中小房地产企业的生存空间进一步受挤压。在此情况下，公司将密切关注宏观经济、行业政策和市场变化，潜心研究对策，合理配置资源，优化营销策略，保障项目回款。多元化运用金融工具确保公司经营资金需求，多措并举为公司稳健经营保驾护航。

（五）其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》要求，修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款，进一步明确和规范了公司利润分配政策，有效提高了分红决策的透明度和可操作性，充分考虑了投资者特别是中小投资者的要求和意愿，兼顾了对投资者的合理回报及公司的可持续发展，切实维护了所有股东特别是中小投资者的利益,并已经公司第五届董事会第三十二次会议及公司 2012 年度第二次临时股东大会审议通过。

公司现金分红政策为：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%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 42.60%，符合公司现金分红政策。

2019 年 7 月，根据 2019 年 6 月 14 日召开的公司 2018 年年度股东大会决议，董事会实施了 2018 年度利润分配方案：公司以截止 2018 年年末总股本 1,844,562,892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元人民币（含税），合计分配现金红利 55,336,886.76 元人民币，剩余未分配利润 2,277,897,398.77 元人民币结转下一年度。股权登记日为 2019 年 7 月 25 日，除息日为 2019 年 7 月 26 日，现金红利发放日为 2019 年 7 月 26 日。本次分红派息实施公告刊登于 2019 年 7 月 19 日《中国证券报》和《上海证券报》并载于上交所网站（www.sse.com.cn ）。

(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(%)
2019 年	0	1.00	0	184,456,289.20	782,083,328.43	23.59
2018 年	0	0.30	0	55,336,886.76	657,616,922.06	8.41
2017 年	0	0.48	0	88,539,018.82	872,337,099.52	10.15

(三)以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况

(一)公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实所持有的本公司 63.65%股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于2014 年 7 月届满。公司于 2014 年 7 月 4 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期 3 年履行前述解决同业竞争的承诺。公司于 2017 年 7 月 3 日召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺事项履行期限的议案》，同意延期 2 年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	否	承诺函包括两项内容，一是关于青浦朱家角项目，该部分承诺事项通过上实控股与上实发展分别向对方地块的项目公司进行增资并使上实发展持有增资后各项目公司 51%控股权的方式，已于 2012 年完成。二是房地产业务整理，对于该部分承诺事项，上海实业作为上实控股的控股股东，鼓励和支持相关公司在法律法规和监管政策允许的条件下，运用市场化手段分步解决部分同业竞争问题，包括：（1）上海实业将参与上海国资国企改革过程中获得的上海上投控股有限公司下属房地产业务注入上实发展，实现了境内非上市公司房地产业务的整合；（2）2017 年，上实发展通过收购上实城开所属物业管理企业的股权，实现了两家上市公司物业管理业务的整合。对于两地上市公司房地产业务的整理方案，首先，作为上实控股的控股股东，上海实业只能通过上实控股落实推动相关事项，而上实控股作为香港联交所上市公司，必须在香港上市规则及政策允许的法律框架内寻找相应的解决方案；其次，上实发展作为 A 股上市公司、上实城开作为香港联交所上市公司，任何业务整理方案，都必须遵循两地市场的监管规则及履行三个上市公司的独立决策程序，尤其是中小投资者的独立表决程序，而两地资本市场对房地产上市公司估值存在的较大差异导致三家公司中小股东利益难以在同一方案中得以平衡；再次，上海实业作为国有独资企业，业务整理方案也受制于国资监管规定。虽然上海实业通过上实控股解决同业竞争承诺问题的努力从未间断，然而，由于现时的宏观环境、资本市场、行业格局及相关公司的经营情况与承诺当时相比已发生了重大的变化，且存在上述法律障碍，目前尚未能推出一个可以兼顾各方利益的稳妥解决方案。	一方面，上海实业将在符合沪港两地资本市场相关法律法规及维护相关公司合法权益的前提下，建议上实控股继续做好相关事项推进工作；另一方面，将建议上实控股进一步明晰旗下房地产业务板块的发展战略定位，在平衡相关公司各方利益的前提下，根据各自优势特点推进业务发展，实现上市公司持续健康稳定发展。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《避免同业竞争声明与承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。	2008 年 3 月	否	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65%股权尚未解决外，上海上实已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的公司 17.65%股权事项如下：上海海外联合投资股份有限公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事	将在条件成熟时履行。

							先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，目前仍不具备注入上市公司的条件。上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65%股权委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元人民币。	
与再融资相关的承诺	其他	上海实业	上海实业于 2014 年 12 月 17 日向上实发展出具《关于制定保护中小投资者权益具体措施的回函》，同意：为充分保护中小投资者利益，若公司发生公司债发行申请函中涉及的项目（上海朱家角“海源别墅”、上海朱家角“海上湾”、上海朱家角“D 地块”、湖州“湖润商务广场”、上实湖州花园酒店、青岛“国际啤酒城”、泉州“B-2、B-7-1、B-7-2”地块项目）因延期开竣工问题受到政府处罚或承担相关出让合同项下的违约责任，上海实业将承担由此产生的全部损失。	2014 年 12 月 17 日	否	是		

(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

① 财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度财务报表及以后期间的财务报表。公司编制2019年度及后续的财务报表将执行财会[2019]6号的编报要求，主要变更以下财务报表项目的列报：

1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”两个项目；“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目。

2) 利润表新增“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7号)要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失。将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”列示）”。

3) 现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列。此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	583,130,948.36	应收票据	11,481,000.63
		应收账款	571,649,947.73
应付票据及应付账款	2,331,331,409.34	应付票据	1,132,797,143.66
		应付账款	1,198,534,265.68

② 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。在新金融工具准则施行日，公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行

日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。详见第十一节财务报告之“五、33 重要会计政策和会计估计的变更”之（3）。

③ 公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

④ 公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（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	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	160
境内会计师事务所审计年限	24

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	60

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

公司于 2019 年 3 月 26 日召开的第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司 2019 年度预计日常关联交易事项的议案》，公司预计 2019 年度日常关联交易金额约 9505 万元人民币，实际发生额约为 1979.32 万元人民币。

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	3,720,080.18
上海上实（集团）有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取托管费	协议价	471,698.10
上海上实（集团）有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	225,257.14
上海上实集团财务有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	3,336,800.04
上海实银资产管理有限公司	联营公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	1,151,291.40
上海上实金融服务控股有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	2,745,211.44
上实管理（上海）有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	596,171.40
上海实业养老发展有限公司	联营公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	474,525.72
上海帷迦科技有限公司	联营公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	5,797,125.67
上海帷迦科技有限公司	联营公司	提供劳务	工程施工	市场价	1,216,130.20
新上海国际园艺有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	支付园艺工程费	市场价	58,906.00
合计				/	19,793,197.29

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

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海帷迦科技有限公司	联营公司	399.49	102.79	502.28			
上海实业养老投资有限公司	联营公司	19,000.00		19,000.00			
上海实业养老发展有限公司	联营公司		5,679.43	5,679.43			
江建钦	其他关联人				1,410.00		1,410.00
庄伟峰	其他关联人				1,410.00		1,410.00
合计		19,399.49	5,782.22	25,181.71	2,820.00		2,820.00
关联债权债务形成原因		报告期内，公司子公司应收上海帷迦科技有限公司 502.28 万元，系应收的工程款；公司子公司应收上海实业养老投资有限公司 19,000.00 万元及应收上海实业养老发展有限公司 5,679.43 万元，系对联营企业的股东垫款；公司子公司应付江建钦和庄伟峰 2,820.00 万元，系关联方之间的往来款。					
关联债权债务对公司的影响		/					

(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
上海上实城市发展投资有限公司	全资子公司	上海实业养老发展有限公司	24,700.00	2016年8月25日	2016年8月31日	2020年12月31日	一般担保	否	否		是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							24,700.00						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							0						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							0						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							24,700.00						
担保总额占公司净资产的比例(%)							2.34						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							24,700.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）							24,700.00						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							/						
担保情况说明							/						

(三)委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四)其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1. 公司于 2019 年 12 月收到云南省大理白族自治州中级人民法院（以下简称“大理中院”）民事判决书（(2019）云 29 民初 61 号)。该案系原告邵红霞因企业财务纠纷事宜诉请大理中院判令：1）公司、上海上实停止非法占用大理上实城市发展有限公司（以下简称“大理上实”）资金的行为；2）公司、上海上实共同向大理上实赔偿占用平台资金的利息人民币 36,918,165.67 元；3）公司向大理上实赔偿应付未付的资金占用利息人民币 19,695,139.40 元(暂计至 2018 年 6 月 30 日)；4）本案诉讼费由公司及上海上实共同承担。大理中院一审判决驳回原告邵红霞的诉讼请求；案件受理费人民币 324,867 元由原告邵红霞负担。

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

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司作为国有上市房企，积极响应党和政府“坚定不移打赢脱贫攻坚战”的号召，多年来始终以“关注民生、热心公益、服务社区”作为践行社会责任的基本核心，结合公司优势资源与贫困地区精准对接，从环境治理、基础建设、产业引导、就业扶贫等方面着手引导、帮助对接区域实现脱贫。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

公司于 2019 年 3 月与对口帮扶的弥渡县德苴乡塘子村签署扶贫开发合作协议，并于 2019 年 6 月制定并启动实施了《上海实业发展股份有限公司与云南省大理州弥渡县德苴乡塘子村结对帮扶 2019-2020 年实施计划》，承诺对塘子村 2019-2020 年的脱贫攻坚工作投入人民币 306 万元。其中，2019 年已提供人民币 151 万元人民币的资金支持。

2019 年末，公司参与上实集团承担的对口上海市崇明区综合帮扶工作，首期捐助金额人民币 111 万元（其中含管理费人民币 11 万元）。

3. 精准扶贫成效

□适用 √不适用

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

针对云南省弥渡县德苴乡塘子村的精准扶贫工作，将通过精准帮扶工作的实施，实现塘子村物质文明与精神文明建设的协调发展；通过精准扶贫建设项目提升农村卫生基础设施质量，逐步推进落实塘子村 “美丽乡村”建设；通过村企在党建联建、项目实施上的紧密对接，倾斜公司党政优势资源，围绕“三带两转”要求，进一步放大帮扶工作能级。

(二)社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司编制并披露了《2019 年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 。

(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

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四)其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、 普通股股本变动情况

(一)普通股股份变动情况表

1、 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、 普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二)限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	111,779,879	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日
上银基金管理有限公司	75,271,998	75,271,998	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	66,908,443	66,908,443	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日
中信证券股份有限公司	58,712,159	58,712,159	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日
中国长城资产管理有限公司	50,181,332	50,181,332	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日

北京中融鼎新投资有限公司	47,170,455	47,170,455	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日
曹文龙	26,156,491	26,156,491	0	0	非公开发行/资本公司转增股本	2019 年 1 月 22 日
合计	436,180,757	436,180,757			/	/

注：报告期内，公司股东君证（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）更名为君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）。

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

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债：19 上实 01	2019 年 4 月 24 日	4.28%	890,000,000	2019 年 5 月 9 日	890,000,000	2024 年 4 月 24 日
其他衍生证券						

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

公司于 2019 年 3 月 28 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《关于核准上海实业发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]471 号），并启动“19 上实 01”公司债券的发行工作。公司于 2019 年 4 月 23 日完成“19 上实 01”的簿记建档工作，并于 2019 年 4 月 25 日披露《上实发展 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择人，实际发行规模为 8.9 亿元，最终票面利率为 4.28%。“19 上实 01”于 2019 年 5 月 9 日上市发行。

(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)	35,458
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,433

(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	
上实地产发展有限公司	0	896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司	0	111,779,879	6.06	0	无	0	国有法人
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	0	66,908,443	3.63	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	+31,450,634	38,226,774	2.07	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司	-18,410,873	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司	-28,812,855	29,899,304	1.62	0	无	0	其他
上海工业投资（集团）有限公司	+26,441,700	26,441,700	1.43	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	24,616,150	1.33	0	无	0	国有法人
北京中融鼎新投资管理有限公司	-23,585,227	23,585,228	1.28	0	无	0	国有法人
中融国际信托有限公司－中融－嘉睿 10 号集合资金信托计划	+23,585,227	23,585,227	1.28	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上实地产发展有限公司	896,435,864	人民币普通股	896,435,864
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	人民币普通股	111,779,879
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	66,908,443	人民币普通股	66,908,443
香港中央结算有限公司	38,226,774	人民币普通股	38,226,774
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	人民币普通股	31,770,459
中信证券股份有限公司	29,899,304	人民币普通股	29,899,304
上海工业投资（集团）有限公司	26,441,700	人民币普通股	26,441,700
中央汇金资产管理有限责任公司	24,616,150	人民币普通股	24,616,150
北京中融鼎新投资管理有限公司	23,585,228	人民币普通股	23,585,228
中融国际信托有限公司－中融－嘉睿 10 号集合资金信托计划	23,585,227	人民币普通股	23,585,227
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售条件流通股股东中，第 1 名、第 2 名、第 7 名的实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。 第 1 名上实地产发展有限公司与第 2 名上海上投资产经营有限公司同受上海实业（集团）有限公司控制，构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。 第 9 名北京中融鼎新投资管理有限公司的单一股东、第 10 名中融国际信托有限公司－中融－嘉睿 10 号集合资金信托计划的发起人均为中融国际信托有限公司，构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。 未知其他无限售条件流通股股东之间，是否存在《上市公司收购管理办法》所规定的一致行动人情况。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

注：限售股变动情况详见本章节“一、股本变动情况”中“（二）限售股份变动情况”相关内容。

（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	上海实业控股有限公司
单位负责人或法定代表人	沈晓初
成立日期	1996-01-09
主要经营业务	基建设施、房地产及消费品
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海实业城市开发集团有限公司（于香港交易所主板上市，股份代号：563），截至 2019 年 12 月 31 日，占其 48.45%股权。上海实业环境控股有限公司（于新加坡主板上市，股份代号：BHK/于香港交易所主板上市，股份代号：807）截至 2019 年 12 月 31 日，占其 47.74%股权。
其他情况说明	/

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

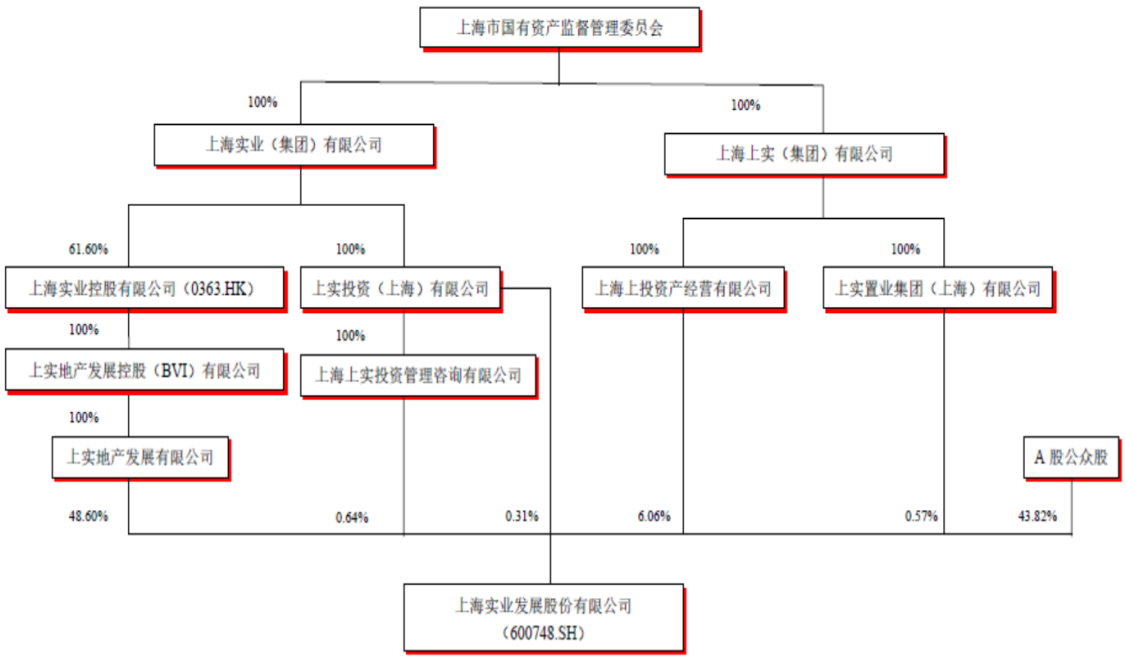
□适用 √不适用

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
单位负责人或法定代表人	/
成立日期	/
主要经营业务	/
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	/
其他情况说明	/

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

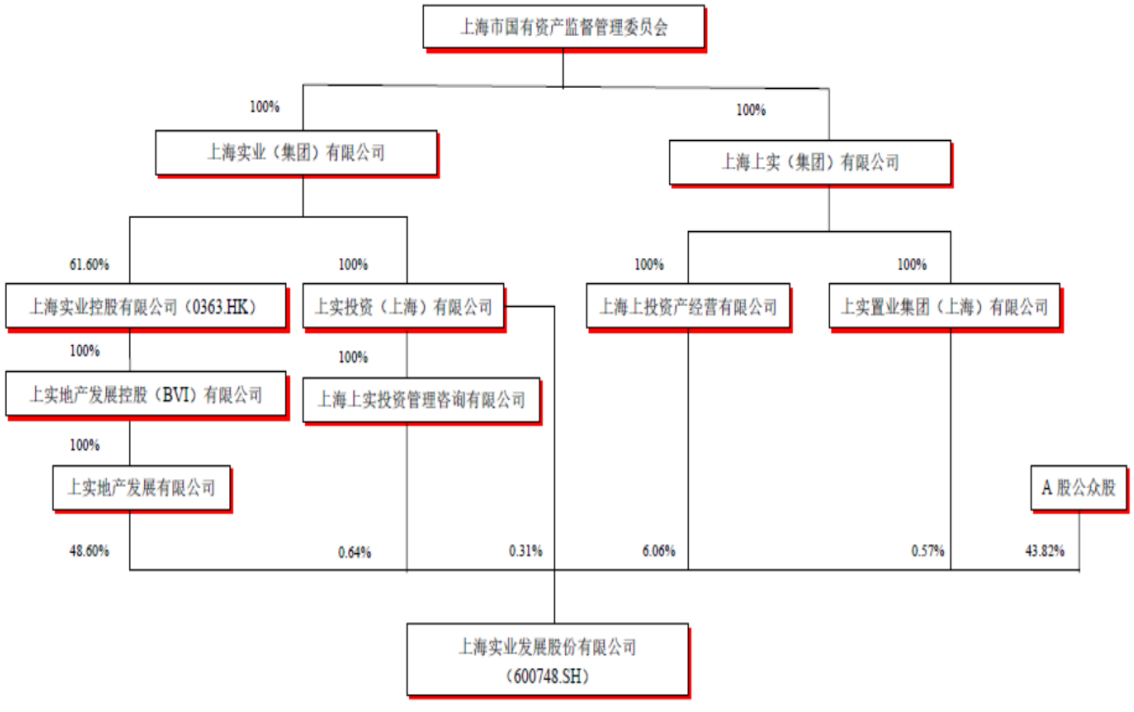
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三)控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一)现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
曾明	董事长	男	50	2017-05-19	2019-04-19					40.0	是
唐钧	董事	男	53	2009-06-29	2019-04-19					0	否
	总裁			2012-04-26						167.5	否
阳建伟	董事	男	49	2012-11-16	2019-04-19					0	是
汪良俊	董事	男	57	2018-12-10	2019-04-19					0	是
	副总裁			2018-07-13						92.8	是
曹惠民	独立董事	男	66	2012-11-16	2019-04-19					10.0	否
张永岳	独立董事	男	66	2016-04-20	2019-04-19					10.0	否
夏凌	独立董事	男	48	2016-04-20	2019-04-19					10.0	否
杨殷龙	监事长	男	55	2017-05-08	2019-04-19					0	是
陈一英	监事	女	53	2012-11-16	2019-04-19					0	是
舒东	监事	男	51	2017-05-19	2019-04-19					0	是
桂林	职工监事	男	48	2016-04-20	2019-04-19					96.4	否
张旻诗	职工监事	男	37	2018-07-30	2019-04-19					63.9	否
郭伟民	副总裁	男	56	2013-03-26	2019-04-19					127.9	否
潘军	副总裁	男	52	2015-08-14	2019-04-19					126.3	否
陆雁	副总裁	女	50	2016-05-23	2019-04-19					125.3	否
袁纪行	财务总监	女	46	2015-01-05	2019-04-19					97	否
胡文魄	副总裁、董事会秘书	男	54	2016-05-23	2019-10-29					103.6	
合计	/	/	/	/	/				/	1,070.7	/

姓名	主要工作经历
曾明	曾任上海市公路管理处副处长，上海市沪崇越江通道筹建处副主任，上海沪崇越江通道投资发展有限公司副总经理，上海市市政工程管理局建设运营管理处处长，上海市城乡建设和交通委员会建设市场监管处处长、上海市建筑建材业管理办公室主任，中国建筑第八工程局有限公司副总经理。现任本公司董事长，兼任上海实业（集团）有限公司董事、上海实业城市开发集团有限公司董事局主席及执行董事、上海城开（集团）有限公司董事长、上海海外联合投资股份有限公司副董事长、上海宝地上实产城发展有限公司总经理。
唐钧	曾任上海审计局主任科员，上海审计局外资处副处长，上海实业（集团）有限公司审计部总经理，上海实业控股有限公司执行董事，上海实业（集团）有限公司计财部副总经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司董事、总裁。
阳建伟	曾任中国有色金属材料总公司上海中金期货经纪公司客户经理，宏源证券上海投行部项目经理，上海星河数码投资有限公司助理总经理，上海实业（集团）有限公司董事会办公室助理总经理，上海实业控股有限公司助理总裁，上实管理（上海）有限公司副总经理。现任上实管理（上海）有限公司董事、总经理，本公司董事。
汪良俊	曾任北京市建筑设计研究院结构设计高级工程师，青岛上实城市发展投资有限公司执行总经理，上海上实城市发展投资有限公司开发部副总经理，上海天亿投资(集团)有限公司副总裁，上实湖州东部新区投资开发有限公司总经理，青岛上实城市发展有限公司总经理，上海海外联合投资股份有限公司副总裁，波罗的海明珠股份有限公司副董事长、总经理。现任本公司董事、副总裁。
曹惠民	曾任上海立信会计学院教授、上海百联集团股份有限公司独立董事、上海飞科电器股份有限公司独立董事、上海复星医药(集团)股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，兼任上海三毛企业集团股份有限公司独立董事、浙江米奥兰特商务会展股份有限公司独立董事、上海瀚讯信息技术股份有限公司独立董事。
张永岳	曾任华东师范大学商学院院长、东方房地产学院院长，兼任过上海市经济学会副会长、上海市房产经济学会副会长、中国房地产估价与房地产经纪人学会副会长、中国房地产业协会常务理事、国家住建部决策咨询专家等学术职务。现任上海易居房地产研究院院长、华东师范大学终身教授、上海市人民政府决策咨询基地张永岳（房地产与城市管理政策研究）工作室首席专家。兼任本公司独立董事，旭辉控股（集团）有限公司独立董事。
夏凌	现任同济大学法学院副教授，兼任本公司独立董事，中华企业股份有限公司独立董事，中国环境与资源法学研究会理事，上海市环境与资源法学研究会副秘书长。
杨殷龙	曾任上海四维律师事务所执业律师，上海实业（集团）有限公司助理法律顾问、综合协调部高级经理、法务部副总经理。现任上海实业（集团）有限公司法务部总经理，上海国际创投股权投资基金管理有限公司董事，本公司监事长。
陈一英	现任上海实业（集团）有限公司计划财务部副总经理，上海实业控股有限公司财务总监兼助理行政总裁，本公司监事。
舒东	曾任上海闸北区建筑设计院概预算室概预算工程师，上海市房屋建筑设计院概预算工程师，上海市房屋工程建设监理有限公司造价咨询部造价工程师、部门经理，上海实业（集团）有限公司审计部助理总经理等职。现任上海实业（集团）有限公司审计部总经理，上海上投资产经营有限公司董事，上海上实智慧城市创新产业投资管理有限公司董事，本公司监事。
桂林	曾任上海元益置业有限公司副总经理，上海闵行协和房地产经营有限公司、上海协和城有限公司副总经理，天津市中天兴业房地产开发有限公司副总经理，湖州湖峻置业有限公司、湖州湖峰置业有限公司、湖州湖源投资发展有限公司、湖州湖润建设管理有限公司副总经理、总经理。现任上海上实北外滩投资开发有限公司、上海上实湖滨新城发展有限公司、上海丰泽置业有限公司、上海丰茂置业有限公司总经理，上海虹晟投资发展有限公司、上海实森置业有限公司董事长、总经理，本公司总监、职工监事。
张旻诗	曾任职上海市审计局外资运用审计处、兴业银行上海行政服务中心，担任本公司审计部副总经理，现任本公司审计部总经理，本公司职工监事。
郭伟民	曾任上海建工集团基础工程公司副总经理，上海建工桥隧筑港工程有限公司总经理，上海磁悬浮交通发展有限公司总裁助理、副总经理，上海建工集团

	总公司海外部副总经理，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司工程管理部总经理，哈尔滨上实置业有限公司董事长，成都上实置业有限公司董事长，重庆华新国际实业有限公司董事长，天津市中天兴业房地产开发有限公司董事长，湖州湖峰置业有限公司董事长，本公司助理总裁。现任本公司副总裁。
潘军	曾任上海金桥出口加工区房地产有限公司总经理助理，上海七百九思科技发展有限公司副总经理，苏州太湖中腾房地产有限公司总经理，上海上实房地产有限公司副总经理，青岛上实城市发展有限公司总经理，青岛上实瑞欧置业有限公司总经理，本公司工程管理部总经理、公司总监。现任本公司副总裁。
陆雁	曾任上海实业东滩投资开发（集团）有限公司人力资源部高级经理、助理总经理，本公司人力资源部助理总经理、副总经理、总经理，本公司总监、助理总裁。现任本公司副总裁。
袁纪行	曾任安达信会计师事务所审计师，香港嘉华集团上海总部财务经理，上海实业（集团）有限公司审计部助理经理，上海实业控股有限公司内审部经理，上实管理（上海）有限公司审计部主管。现任本公司财务总监。
胡文魄	曾任上海万科房地产有限公司营销总监，上海家饰佳股份有限公司助理总裁，本公司营销策划部总经理，本公司总监、助理总裁、副总裁及董事会秘书。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司第七届董事会、监事会任期于 2019 年 4 月 19 日届满到期，公司第八届董事会、监事会候选人已经公司第七届董事会第二十六次（临时）会议、第七届监事会第十六次（临时）会议审议通过，相关候选人任职资格尚待公司股东大会审议批准。为了保持公司董事会、监事会工作的连续性，公司第七届董事会、监事会任期将相应延期，直至公司股东大会批准完成新一届董事会、监事会的选举组成工作。同时，公司第七届董事会各专业委员会及高级管理人员的任期亦相应顺延。具体内容详见公司公告[临 2019-19]、[临 2019-27]和[临 2019-28]。

(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
曾明	上海海外联合投资股份有限公司	副董事长	2017 年 12 月 19 日	
曾明	上海实业城市开发集团有限公司	董事局主席及执行董事	2018 年 5 月 10 日	
曾明	上海城开（集团）有限公司	董事长	2018 年 5 月 10 日	
曾明	上海实业（集团）有限公司	董事	2018 年 5 月 10 日	
唐钧	上实置业集团（上海）有限公司	董事长	2015 年 6 月 17 日	2019 年 8 月 19 日

唐钧	上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	董事	2015 年 5 月 19 日	
阳建伟	上实管理（上海）有限公司	董事兼总经理	2014 年 10 月 10 日	
汪良俊	上实置业集团（上海）有限公司	董事	2018 年 11 月 15 日	2019 年 8 月 19 日
杨殷龙	上海实业（集团）有限公司	法务部总经理	2016 年 8 月 22 日	
杨殷龙	上海上投资产经营有限公司	监事	2016 年 7 月 1 日	
杨殷龙	上海国际创投股权投资基金管理有限公司	董事	2016 年 10 月 9 日	
陈一英	上海实业控股有限公司	财务总监兼助理行政总裁	2013 年 4 月 8 日	
陈一英	上海实业（集团）有限公司	计划财务部副总经理	2005 年 5 月 1 日	
舒东	上海实业（集团）有限公司	审计部总经理		
舒东	上海上投资产经营有限公司	董事	2017 年 3 月	
舒东	上海上实智慧城市创新产业投资管理有限公司	董事	2018 年 12 月 18 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

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

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	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	（1）公司专职董事、监事、高级管理人员，根据其在公司实际担任的经营管理职务不同，严格按照公司《绩效考核奖惩实施办法》对其进行考核，确定其薪金标准；（2）不在公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬；（3）本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取人民币 10 万元（税前）津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见"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"。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1070.7

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
胡文魄	副总裁	离任	辞职
胡文魄	董事会秘书	离任	辞职

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	31
主要子公司在职员工的数量	7,264
在职员工的数量合计	7,644
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	1
技术人员	6
财务人员	4
行政人员	20
合计	31
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	5
硕士	17
本科	8
专科	1
合计	31

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司制定了以岗位责任、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，实施固定薪酬与绩效考核相结合，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。同时，公司还为员工构建了良好的社会保障体系，包括社会保险（含医疗、养老、失业、生育、工伤）、公积金、补充公积金、企业年金、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位的保障，从经济、服务和精神保障入手，以解决员工后顾之忧并保持人才队伍的稳定。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2020 年度的培训工作将紧紧围绕公司的中心工作，坚持党管人才的原则，聚焦公司发展重点领域和课题，统筹兼顾骨干人才培养、关键岗位员工的知识储备以及广大员工对于技能提升的需求，整合资源，系统安排，强化实效，全面提升员工的执行力和凝聚力，助力公司的转型发展。今年，公司将继续依托员工训练营、业务外训、岗职资质培训以及安全生产教育等多种培训模块，依托国（境）内外培训资源，分层次、有针对性地开展培训活动，让公司成为员工的学习园地，使员工在实践中成长，在成长中发展。

(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

公司已经制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等三会制度，以及《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记制度》等信息管理及投资者关系管理制度。报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会、上海证券交易所最新法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，并根据公司实际情况修订了《公司章程》。

公司建立了健全的公司法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职、各尽其责、相互制衡、相互协调。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司所有的生产经营或重大事项均根据《公司章程》及相关制度的规定按授权权限提交经理层、董事会和股东大会讨论确定。公司董事均能忠实诚信、勤勉尽责。全体监事均能够认真履行职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。公司在股东与股东大会、控股股东与上市公司、董事与董事会、监事与监事会、绩效评价与激励约束机制、利益相关者、信息披露与透明度等主要治理方面均符合监管部门有关文件的要求，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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
2018 年度股东大会	2019-06-14	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2019-06-15
2019 年第一次临时股东大会	2019-01-18	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2019-01-19

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
曾明	否	6	6	2	0	0	否	2
唐钧	否	6	6	2	0	0	否	2
阳建伟	否	6	6	3	0	0	否	2
汪良俊	否	6	6	2	0	0	否	2
曹惠民	是	6	6	2	0	0	否	2
张永岳	是	6	6	2	0	0	否	1
夏凌	是	6	6	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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

详见第五节“承诺事项履行情况”。

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，公司对高级管理人员主要依据董事会审议通过的《公司薪酬管理办法》和年度经营管理目标进行检查与考核。公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司第七届董事会第三十一次会议审议通过了《2019 年度内部控制评价报告》，详见 2020 年 3 月 28 日登载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的相关公告。

报告期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

详见 2020 年 3 月 28 日登载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的相关公告。

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

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）	14 上实 01	122362	2015 年 3 月 23 日	2020 年 3 月 23 日	8.02	5.69	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）	14 上实 02	136214	2016 年 3 月 11 日	2021 年 3 月 11 日	1.10	3.23	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	19 上实 01	155364	2019 年 4 月 24 日	2024 年 4 月 24 日	8.90	4.28	按年付息，到期一次还本付息	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2019 年 3 月 23 日，公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）（14 上实 01）利息。

2019 年 3 月 12 日，公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）（14 上实 02）利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

公司于 2019 年 1 月 28 日披露了《上海实业发展股份有限公司关于“14 上实 02”公司债券票面利率不调整的公告》及《上海实业发展股份有限公司关于“14 上实 02”公司债券回售的公告》，并于 2019 年 1 月 29 日、2019 年 1 月 30 日、2019 年 1 月 31 日分别披露了“14 上实 02”公司债券回售的第一次、第二次和第三次提示性公告。投资者可在回售申报期（2019 年 2 月 11 日至 2019 年 2 月 15 日）对其所持有的全部或部分“14 上实 02”债券进行回售申报登记。在回售申报期内不进

行申报的，视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于维持“14 上实 02”票面利率的决定。回售价格为人民币 100 元/张。以 10 张（即面值 1,000 元）为一个回售单位，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“14 上实 02”的回售数量为 890,000 手，回售金额为人民币 890,000,000 元（不含利息）。本次回售已实施完成，2019 年 3 月 11 日为本次回售申报的资金发放日，回售实施完毕后“14 上实 02”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 110,000 手。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室
	联系人	赵军
	联系电话	021-68801584
债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层
	联系人	王康
	联系电话	021-20262229
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

其他说明：

√适用 □不适用

经中国证券监督管理委员会批复，公司资信评级机构中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）自 2020 年 2 月 26 日期不再从事证券市场资信评级业务。同时，公司与中诚信证评及中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）共同签署的《信用评级委托协议书补充协议》于 2020 年 2 月 26 日起生效，公司委托中诚信证评开展的证券市场资信评级业务将由中诚信国际承继。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司“14 上实 01”、“14 上实 02”公开发行公司债券，募集资金总额合计人民币 20 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

公司“19 上实 01”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 8.90 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信证券评估有限公司在对公司 2018 年经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上，于 2019 年 4 月 5 日出具了《上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2019）》，评级报告维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持公司“2014 年公司债券（第一期）”、“2014 年公司债券（第二期）”信用等级均为 AA+。

中诚信证券评估有限公司对公司及公司拟发行的“上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）”的信用状况进行了综合分析，于 2019 年 4 月 4 日出具了《上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，经中诚信证券评估有限公司信用评级委员会最后审定，公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际对跟踪评级的有关要求，在跟踪评级期限内，中诚信国际将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信国际将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

2019 年 3 月 23 日，公司已按时兑付“14 上实 01”债券应付利息；2019 年 3 月 12 日，公司已按时兑付“14 上实 02” 债券应付利息。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

中信建投证券股份有限公司作为“14 上实 01”及“14 上实 02”的债券受托管理人、中信证券股份有限公司作为“19 上实 01”的债券受托管理人，在报告期内，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券上市规则》及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,783,738,315.68	1,865,841,796.61	-4.40	
流动比率	1.64	1.87	-12.30	流动负债增加所致
速动比率	0.47	0.51	-7.84	
资产负债率（%）	69.84	69.69	0.15	
EBITDA 全部债务比	6.39%	7.15%	-0.76	

利息保障倍数	2.07	2.46	-15.85	有息负债增加所致
现金利息保障倍数	1.84	4.47	-58.84	经营活动产生的现金流量大幅下降所致
EBITDA 利息保障倍数	2.33	2.70	-13.77	有息负债增加所致
贷款偿还率（%）	100	100	0.00	
利息偿付率（%）	100	100	0.00	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

□适用 √不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，融资能力较强。公司获得了较高的授信额度。截至 2019 年 12 月 31 日，上实发展合并口径获得等银行给予的授信总额度合计为 181.49 亿元，其中未使用授信额度 43.07 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，按时兑付公司债券利息，未发生损害债券投资者利益的情况。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

2019 年 4 月 4 日中诚信证评出具“14 上实 01”、“14 上实 02”公司债券跟踪评级报告，维持本公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持本公司“2014 年公司债券（第一期）”、“2014 年公司债券（第二期）”信用等级均为 AA+。

2019 年 4 月 4 日中诚信证评对“19 上实 01”信用状况进行综合分析。经中诚信证评级委员会最后审定，公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；本期债券的信用等级为 AA+。

除上述事宜外，报告期内，公司未发生其他《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

上会师报字(2020)第 0586 号

上海实业发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海实业发展股份有限公司（以下简称“上实发展”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上实发展2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

1、房地产销售收入确认

(1) 关键审计事项

如财务报表附注五、35 所述，2019 年度，上实发展营业收入为人民币 88.66 亿元，其中房地产销售收入 61.44 亿元，占营业收入 69.30%。

上实发展房地产销售收入确认具体方法为：

① 项目在取得预售许可证后开始预售；

② 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；

③ 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；

④ 与房产相关成本可以可靠计量。

鉴于房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入确认为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们对房地产销售收入确认，执行了以下程序：

① 了解与评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计及运行有效性；

② 检查商品房买卖合同，识别合同条款中关于商品销售的约定，复核上实发展房地产销售收入确认之会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；

③ 在本年度确认收入之房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及可以证明商品房已达到买卖合同中约定交付条件的文件，检查与该项目相关的权证文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照上实发展会计政策确认；

④ 对在资产负债表日前后确认的房地产销售收入选取样本，检查相关收入确认的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的会计期间确认。

2、房地产业务相关存货的跌价准备

(1) 关键审计事项

如财务报表附注五、7 所述，截至 2019 年 12 月 31 日，上实发展存货价值 239.35 亿元。其中房地产业务相关存货价值 234.54 亿元，占总存货价值的 97.99%，占上实发展合并资产总额的 58.72%。

由于该部分存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对该部分存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将房地产业务相关存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们对该部分存货期末价值和跌价准备的确认，执行了以下程序：

① 评价与该部分存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

② 了解和结合上实发展各房地产项目所在城市的房地产调控政策，与项目业态实际情况进行分析；

③ 对房地产项目抽样，结合实地观察项目形象进度情况检查截至资产负债表日止的实际发生的开发成本，并向管理层询问项目实际开发进度以及最近期的项目预算所反映的项目预计总成本；

④ 检查上实发展的房地产业务相关存货可变现净值估计，包括预计销售价格、销售所需销售费用以及相关税金，与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据进行比对分析；

⑤ 获取与存货跌价准备相关的资产评估报告，与资产评估师就评估过程及各项重要评估要素的认定进行沟通，检查与复核评估范围、评估假设、评估依据、评估方法等重要评估要素的合理性；

⑥ 检查房地产项目可变现净值相关的计算过程及会计处理，评价是否按照上实发展会计政策执行；结合以前年度存货可变现净值计算情况分析截至资产负债表日存货可变现净值是否低于账面价值。

四、其他信息

上实发展管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

上实发展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，管理层负责评估上实发展的持续经营能力，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上实发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上实发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上实发展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上实发展不能持续经营。

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

6、就上实发展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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师（项目合伙人）　胡治华

中国注册会计师　章珍

中国　上海　　二〇二〇年三月二十七日

财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位: 上海实业发展股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	6,470,388,455.57	6,312,771,530.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	21,204,987.45	11,481,000.63
应收账款	3	637,104,114.05	571,649,947.73
应收款项融资	4	2,430,302.62	
预付款项	5	1,156,295,229.30	759,865,560.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6	403,495,285.20	350,950,344.83
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	7	23,934,877,349.77	23,481,482,962.96
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	8	839,570,271.68	807,657,481.02
流动资产合计		33,465,365,995.64	32,295,858,827.85
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			551,170,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9	298,797,515.42	113,644,881.62
其他权益工具投资	10	401,170,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	11	4,546,312,106.94	4,012,167,263.74
固定资产	12	878,165,479.36	130,683,650.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	13	17,781,633.40	28,860,476.58
开发支出			

商誉	14	260,449,437.50	260,449,437.50
长期待摊费用	15	12,890,592.67	10,111,167.25
递延所得税资产	16	21,986,155.48	23,381,865.01
其他非流动资产	17	37,908,384.82	5,673,258.99
非流动资产合计		6,475,461,305.59	5,136,142,001.56
资产总计		39,940,827,301.23	37,432,000,829.41
流动负债：			
短期借款	18	2,690,464,609.63	2,300,455,050.28
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	19	1,230,073,156.22	1,132,797,143.66
应付账款	20	1,006,189,993.42	1,198,534,265.68
预收款项	21	8,675,331,834.34	8,002,376,782.41
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	22	37,400,229.19	37,939,377.93
应交税费	23	586,927,518.44	637,778,164.57
其他应付款	24	1,470,899,970.51	1,134,638,484.96
其中：应付利息		66,333,521.54	63,327,440.57
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	25	4,654,826,368.55	2,784,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		20,352,113,680.30	17,228,519,269.49
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	26	6,442,180,000.00	6,953,500,000.00
应付债券	27	996,323,049.78	1,796,231,699.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	28		800,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	29	23,310,633.29	24,070,373.70
递延收益			
递延所得税负债	16	81,242,369.30	83,725,974.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,543,056,052.37	8,858,328,047.74
负债合计		27,895,169,732.67	26,086,847,317.23
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	30	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	31	2,600,584,262.58	2,596,844,707.05
减：库存股			
其他综合收益	32	161,834,611.24	311,834,611.24
专项储备			
盈余公积	33	458,026,529.19	444,998,881.95
一般风险准备			
未分配利润	34	5,502,578,055.59	4,790,014,510.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,567,586,350.60	9,988,255,603.04
少数股东权益		1,478,071,217.96	1,356,897,909.14
所有者权益（或股东权益）合计		12,045,657,568.56	11,345,153,512.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,940,827,301.23	37,432,000,829.41

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:上海实业发展股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,210,554,001.82	2,574,149,138.75
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		2,000.00	2,000.00
应收款项融资			
预付款项		1,759,200.16	1,891,037.70
其他应收款		15,141,831,896.70	11,975,331,021.76
其中：应收利息			
应收股利			
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			
流动资产合计		18,354,147,098.68	14,551,373,198.21
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			525,670,000.00
其他债权投资			

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		10,013,701,883.97	9,873,724,912.55
其他权益工具投资		375,670,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		748,692,210.04	775,150,970.94
固定资产		5,183,692.28	3,099,630.11
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,098.52	13,839.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,143,259,884.81	11,177,659,353.12
资产总计		29,497,406,983.49	25,729,032,551.33
流动负债：			
短期借款		2,204,010,000.00	1,776,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,684.95	1,999.81
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		13,178,014.95	10,386,206.50
其他应付款		7,125,571,221.44	4,272,557,587.34
其中：应付利息		65,585,753.33	62,557,775.55
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,614,826,368.55	2,684,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,957,589,289.89	8,742,945,793.65
非流动负债：			
长期借款		6,092,200,000.00	6,663,500,000.00
应付债券		996,323,049.78	1,796,231,699.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计		7,088,523,049.78	8,459,731,699.47
负债合计		21,046,112,339.67	17,202,677,493.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,625,561,543.79	3,625,561,543.79
减：库存股			
其他综合收益		161,834,611.24	311,834,611.24
专项储备			
盈余公积		424,189,372.89	411,161,725.65
未分配利润		2,395,146,223.90	2,333,234,285.53
所有者权益（或股东权益）合计		8,451,294,643.82	8,526,355,058.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,497,406,983.49	25,729,032,551.33

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		8,865,555,864.53	8,663,752,406.81
其中：营业收入	35	8,865,555,864.53	8,663,752,406.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,250,237,122.74	7,454,344,551.18
其中：营业成本	35	5,874,072,576.89	6,061,840,172.14
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	36	602,938,658.46	616,844,379.66
销售费用	37	172,039,993.56	162,661,744.84
管理费用	38	356,985,133.92	285,733,903.91
研发费用	39	51,356,327.91	75,495,073.47
财务费用	40	192,844,432.00	251,769,277.16
其中：利息费用		242,747,974.83	425,723,278.42
利息收入		55,163,450.87	173,223,872.04
加：其他收益	41	46,908,145.98	34,006,449.77
投资收益（损失以“－”号填列）	42	-44,865,840.09	-10,651,854.33

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“一”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	43	-27,620,347.58	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	44	-254,461,104.78	-26,428,870.04
资产处置收益（损失以“一”号填列）	45	114,975.39	885,587.68
三、营业利润（亏损以“一”号填列）		1,335,394,570.71	1,207,219,168.71
加：营业外收入	46	12,103,345.28	69,661,675.57
减：营业外支出	47	3,152,673.01	3,569,245.24
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		1,344,345,242.98	1,273,311,599.04
减：所得税费用	48	429,868,573.16	348,809,184.48
五、净利润（净亏损以“一”号填列）		914,476,669.82	924,502,414.56
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）		914,476,669.82	924,502,414.56
2.终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		782,083,328.43	657,616,922.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		132,393,341.39	266,885,492.50
六、其他综合收益的税后净额		-150,000,000.00	29,086,250.07
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-150,000,000.00	29,086,250.07
1．不能重分类进损益的其他综合收益		-150,000,000.00	
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-150,000,000.00	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2．将重分类进损益的其他综合收益			29,086,250.07
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			29,086,250.07
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		764,476,669.82	953,588,664.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		632,083,328.43	686,703,172.13
（二）归属于少数股东的综合收益总额		132,393,341.39	266,885,492.50
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.42	0.36
（二）稀释每股收益(元/股)		0.42	0.36

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为： 0 元。

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		86,666,708.54	97,018,875.38
减：营业成本		33,042,966.07	33,058,713.68
税金及附加		16,077,759.92	15,083,078.32
销售费用			
管理费用		53,955,590.29	48,608,520.84
研发费用			
财务费用		26,144,253.85	115,263,392.69
其中：利息费用		651,169,890.42	614,121,553.35
利息收入		625,910,031.92	502,785,135.85
加：其他收益		10,830,000.00	4,617,000.00
投资收益（损失以“一”号填列）		163,541,219.18	549,699,831.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,963.99	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-2,823.29
资产处置收益（损失以“一”号填列）		65,023.87	26,091.09
二、营业利润（亏损以“一”号填列）		131,889,345.45	439,345,268.72
加：营业外收入		98,938.26	280.00
减：营业外支出		1,710,070.34	
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		130,278,213.37	439,345,548.72
减：所得税费用		1,741.00	-705.83

四、净利润（净亏损以“－”号填列）		130,276,472.37	439,346,254.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		130,276,472.37	439,346,254.55
（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		-150,000,000.00	29,086,250.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-150,000,000.00	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-150,000,000.00	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			29,086,250.07
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			29,086,250.07
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-19,723,527.63	468,432,504.62
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：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,161,805,695.26	9,967,315,093.49
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			

收到的税费返还		98,396,243.26	18,298,217.93
收到其他与经营活动有关的现金	50	656,874,642.98	781,016,820.26
经营活动现金流入小计		10,917,076,581.50	10,766,630,131.68
购买商品、接受劳务支付的现金		7,719,556,403.64	5,394,218,360.18
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		932,553,343.85	832,365,929.10
支付的各项税费		1,366,270,172.63	1,695,644,195.96
支付其他与经营活动有关的现金	50	688,052,480.08	796,898,411.43
经营活动现金流出小计		10,706,432,400.20	8,719,126,896.67
经营活动产生的现金流量净额		210,644,181.30	2,047,503,235.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		360,000,000.00	2,626,570,000.00
取得投资收益收到的现金		4,282,883.38	25,535,754.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		490,372.92	1,016,905.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	50		135,225,757.67
投资活动现金流入小计		364,773,256.30	2,788,348,417.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		148,955,379.87	15,340,214.88
投资支付的现金		572,200,000.00	3,620,593,960.07
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			87,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		721,155,379.87	3,722,934,174.95
投资活动产生的现金流量净额		-356,382,123.57	-934,585,757.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,395,464,609.63	4,815,455,050.28
收到其他与筹资活动有关的现金	50	1,106,750,000.00	
筹资活动现金流入小计		8,502,214,609.63	4,820,355,050.28
偿还债务支付的现金		6,447,575,050.28	4,857,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		778,075,753.37	907,133,016.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	50	945,390,000.00	3,225,388,726.51
筹资活动现金流出小计		8,171,040,803.65	8,989,521,743.22
筹资活动产生的现金流量净额		331,173,805.98	-4,169,166,692.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的		3,509.53	9,119,489.48

影响			
五、现金及现金等价物净增加额		185,439,373.24	-3,047,129,725.86
加：期初现金及现金等价物余额		5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
六、期末现金及现金等价物余额		6,153,269,605.97	5,967,830,232.73

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		95,452,757.16	103,026,667.16
收到的税费返还		10,830,000.00	4,617,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		17,926,525.02	56,771,936.68
经营活动现金流入小计		124,209,282.18	164,415,603.84
购买商品、接受劳务支付的现金		570,388,520.03	6,599,952.87
支付给职工及为职工支付的现金		27,375,958.07	22,997,230.46
支付的各项税费		58,447,764.40	64,070,906.14
支付其他与经营活动有关的现金		25,008,353.99	25,459,499.51
经营活动现金流出小计		681,220,596.49	119,127,588.98
经营活动产生的现金流量净额		-557,011,314.31	45,288,014.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,565,547,137.37
取得投资收益收到的现金		163,524,247.76	717,048,098.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		82,250.00	72,950.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		163,606,497.76	2,282,668,186.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,292,451.12	1,949,580.00
投资支付的现金		139,960,000.00	2,423,523,960.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		143,252,451.12	2,425,475,540.07
投资活动产生的现金流量净额		20,354,046.64	-142,807,353.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,669,010,000.00	4,276,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,867,227,384.13	3,813,828,719.18
筹资活动现金流入小计		11,536,237,384.13	8,089,828,719.18
偿还债务支付的现金		5,683,100,000.00	4,213,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		101,678,133.23	276,008,261.96
支付其他与筹资活动有关的现金		4,578,397,120.16	5,574,226,440.92

筹资活动现金流出小计		10,363,175,253.39	10,063,234,702.88
筹资活动产生的现金流量净额		1,173,062,130.74	-1,973,405,983.70
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		636,404,863.07	-2,070,925,322.64
加：期初现金及现金等价物余额		2,574,149,138.75	4,645,074,461.39
六、期末现金及现金等价物余额		3,210,554,001.82	2,574,149,138.75

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,844,562,892.00				2,596,844,707.05		311,834,611.24		444,998,881.95		4,790,014,510.80		9,988,255,603.04	1,356,897,909.14	11,345,153,512.18
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				2,596,844,707.05		311,834,611.24		444,998,881.95		4,790,014,510.80		9,988,255,603.04	1,356,897,909.14	11,345,153,512.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,739,555.53		-150,000,000.00		13,027,647.24		712,563,544.79		579,330,747.56	121,173,308.82	700,504,056.38
（一）综合收益总额							-150,000,000.00				782,083,328.43		632,083,328.43	132,393,341.39	764,476,669.82
（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									13,027,647.24		-68,364,534.00		-55,336,886.76	-6,082,901.36	-61,419,788.12
1．提取盈余公积									13,027,647.24		-13,027,647.24				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-55,336,886.76		-55,336,886.76	-6,082,901.36	-61,419,788.12
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他					3,739,555.53						-1,155,249.64		2,584,305.89	-5,137,131.21	-2,552,825.32
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				2,600,584,262.58		161,834,611.24		458,026,529.19		5,502,578,055.59		10,567,586,350.60	1,478,071,217.96	12,045,657,568.56

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,844,562,892.00				3,180,077,830.67		282,748,361.17		401,064,256.49		4,266,084,028.52		9,974,537,368.85	1,558,365,456.11	11,532,902,824.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					9,252,376.14				2,919,920.90		7,837,239.66		20,009,536.70	1,995,823.08	22,005,359.78
其他															
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				3,189,330,206.81		282,748,361.17		403,984,177.39		4,273,921,268.18		9,994,546,905.55	1,560,361,279.19	11,554,908,184.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-592,485,499.76		29,086,250.07		41,014,704.56		516,093,242.62		-6,291,302.51	-203,463,370.05	-209,754,672.56
（一）综合收益总额							29,086,250.07				657,616,922.06		686,703,172.13	266,885,492.50	953,588,664.63
（二）所有者投入和减少资本														18,697,159.71	18,697,159.71
1．所有者投入的普通股														4,900,000.00	4,900,000.00
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														13,797,159.71	13,797,159.71
（三）利润分配									43,934,625.46		-132,473,644.28		-88,539,018.82	-20,650,000.00	-109,189,018.82
1．提取盈余公积									43,934,625.46		-43,934,625.46				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-88,539,018.82		-88,539,018.82	-20,650,000.00	-109,189,018.82
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他					-592,485,499.76				-2,919,920.90		-9,050,035.16		-604,455,455.82	-468,396,022.26	-1,072,851,478.08
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				2,596,844,707.05		311,834,611.24		444,998,881.95		4,790,014,510.80		9,988,255,603.04	1,356,897,909.14	11,345,153,512.18

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		311,834,611.24		411,161,725.65	2,333,234,285.53	8,526,355,058.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		311,834,611.24		411,161,725.65	2,333,234,285.53	8,526,355,058.21
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）							-150,000,000.00		13,027,647.24	61,911,938.37	-75,060,414.39
（一）综合收益总额							-150,000,000.00			130,276,472.37	-19,723,527.63
（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									13,027,647.24	-68,364,534.00	-55,336,886.76
1．提取盈余公积									13,027,647.24	-13,027,647.24	
2．对所有者（或股东）的分配										-55,336,886.76	-55,336,886.76
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		161,834,611.24		424,189,372.89	2,395,146,223.90	8,451,294,643.82

项目	2018 年度

	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		282,748,361.17		367,227,100.19	2,026,361,675.26	8,146,461,572.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		282,748,361.17		367,227,100.19	2,026,361,675.26	8,146,461,572.41
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）							29,086,250.07		43,934,625.46	306,872,610.27	379,893,485.80
（一）综合收益总额							29,086,250.07			439,346,254.55	468,432,504.62
（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									43,934,625.46	-132,473,644.28	-88,539,018.82
1．提取盈余公积									43,934,625.46	-43,934,625.46	
2．对所有者（或股东）的分配										-88,539,018.82	-88,539,018.82
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		311,834,611.24		411,161,725.65	2,333,234,285.53	8,526,355,058.21

法定代表人：曾明　　主管会计工作负责人：唐钧　　会计机构负责人：袁纪行

一、公司基本情况

1、 公司概况

√适用 □不适用

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)更名前为“上海浦东不锈薄板股份有限公司”。公司系于 1995 年经沪经企(1995) 608 号文批准，采用募集方式设立的股份有限公司，并于 1996 年 9 月 25 日在上海证券交易所上市交易。

公司于 2003 年 1 月实施重大资产重组并于 2003 年 2 月 26 日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为 3100001004379 号企业法人营业执照，公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”，总股本 587, 541, 643 股。

2008 年 3 月，公司完成了向特定对象非公开发行股票 143, 304, 244 股。2008 年 5 月，公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额 352, 524, 986 股。

2011 年，公司原控股股东上海上实（集团）有限公司将其持有的 689, 566, 049 股股份(占公司总股本的 63. 65%)转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司，相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

2016 年 1 月，公司完成了向特定对象非公开发行股票 335, 523, 659 股。2016 年 10 月，公司以资本公积向全体股东转增股份总额 425, 668, 360 股。截至本报告期末，公司总股本 1, 844, 562, 892 股。

公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 1085 号。

公司总部地址：上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 楼。

公司行业性质：房地产开发和经营。

公司经营范围为：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本公司最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于 2020 年 3 月 27 日经公司第七届董事会第三十一次会议批准报出。

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“附注七、在其他主体中的权益”，本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海实瑞房地产有限公司、上海宝绘房地产有限公司、湖州瑞恒酒店管理有限公司和上海实宁置业有限公司，详见“附注六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、 编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

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

营业周期为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

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

(1) 同一控制下的企业合并

在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

(1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；

(2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；

(3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

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

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

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、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。

8、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

9、 金融工具

√适用 □不适用

(自 2019 年 1 月 1 日起适用)

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产；

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

〈1〉以摊余成本计量：

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

〈2〉以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，

列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

〈3〉以公允价值计量且其变动计入当期损益：

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司对单项金融工具能以合理成本评估预期信用损失的应收票据单独确定其信用损失。

对单项金融工具无法以合理成本评估预期信用损失时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

基于应收账款的信用风险特征，公司将应收账款划分为以下组合：

项目	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收关联方的的应收账款
应收账款组合 2	除上述组合之外的应收账款

对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

基于其他应收款的信用风险特征，公司将其他应收款划分为以下组合：

项目	确定组合的依据
其他应收款组合 1	应收关联方的其他应收账款
其他应收款组合 2	除上述组合之外的其他应收账款

对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

1） 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

〈1〉 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。

〈2〉 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

2） 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

〈1〉 发行方或债务人发生重大财务困难；

〈2〉 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

〈3〉 公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

〈4〉 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

〈5〉 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

③ 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，且公司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；

3)该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

④ 核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照公司及其子公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，公司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。

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

(3)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，公司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。

(4)后续计量

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

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

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

① 扣除已偿还的本金。

② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。

③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

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

1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

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

10、应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具

11、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具

12、应收款项融资

√适用 □不适用

应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具

13、其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具

14、存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

公司存货主要包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品和库存商品等。

存货同时满足下列条件的，予以确认：

① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 发出存货的计价方法

各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发项目占地面积或建筑面积分摊计入开发项目的成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在项目竣工决算时，该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号一借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

① 开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备，计入当期损益。

② 其他存货在年末进行全面盘点的基础上，对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

15、持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

② 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

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

② 可收回金额。

16、长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

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

③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；

④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

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

② 对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再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。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

17、投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	25 年-40 年	5.000%	2.375%-3.800%

18、固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20 年-40 年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	年限平均法	5 年-6 年	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	年限平均法	10 年	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	年限平均法	5 年	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

19、在建工程

√适用 □不适用

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

20、借款费用

√适用 □不适用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

21、无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内按年限平均法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

22、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备后的金额计量，在合并资产负债表上单独列示。

23、长期资产减值

√适用 □不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

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。

24、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

名称	摊销年限
符合资本化条件的装修费用	3 年-5 年

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

25、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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

公司应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除设定提存计划的离职后福利、辞退福利外，应当根据职工提供服务的收益对象分下列情况处理：

① 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；

② 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

设定提存计划的离职后福利，分下列情况处理：

1）属于服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额的，计入当期损益；

2）属于重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动的，计入其他综合收益。

辞退福利，计入当期管理费用； 除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

(2) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

1）修改设定受益计划时。

2）企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

① 服务成本；

② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

26、预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

(1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

27、股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易，这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：期权的行权价格；期权的有效期；标的股份的现行价格；股价预计波动率；股份的预计股利；期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件(如服务期限等)，即确认已得到服务相对应的成本费用。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

① 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

② 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

28、收入（尚未执行新收入准则）

√适用 □不适用

(1) 营业收入包括销售商品收入、建造合同收入、提供劳务收入、BOT 项目收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③ 收入的金额能够可靠地计量；

④ 相关的经济利益很可能流入企业；

⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

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：

① 收入的金额能够可靠地计量；

② 相关的经济利益很可能流入企业；

③ 交易的完工进度能够可靠地确定；

④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度，选用下列方法：

1）已完工作的测量；

2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；

3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

〈1〉已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

〈2〉已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 建造合同收入的确认

依据《企业会计准则－建造合同》的规定，本公司的建造合同收入确认原则为完工百分比法。完工百分比法是指根据合同完工进度确认合同收入和费用的方法。

完工百分比计算办法及收入确认原则：

① 建造合同收入，按下列条件均能满足时按完工百分比法予以确认：

1）合同总收入能够可靠地计量；

2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；
3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

② 确定合同完工进度选用下列方法：
合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。
工程项目根据公司在设计及建筑工程主体完工、设备及安装验收、调试验收和试运行验收等几个关节取得业主或监理的验收确认时，以相应时点累计发生的成本占预计总成本的比例确认合同完工进度。

③ 工程项目收入确认原则：
在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。
当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

④ 合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

⑤ 合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(5) BOT 项目收入
公司根据新《企业会计准则》和《企业会计准则解释第 2 号》中对以 BOT(建造－运营－移交)方式建造并运营公共基础设施，在基础设施建成后的会计处理的规定，分别两种情况确认运营收入：
① 在建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；
② 对于公司取得特许经营权的项目将特许经营权确认为无形资产，后续运营期间按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认经营服务收入；

(6) 让渡资产使用权收入的确认
让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：
① 相关的经济利益很可能流入企业；
② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：
1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：
〈1〉项目在取得预售许可证后开始预售；
〈2〉商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
〈3〉履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
〈4〉与房产相关成本可以可靠计量。

29、政府补助

√适用 □不适用

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

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

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

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

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，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；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给公司两种情况：

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司可以选择下列方法之一进行会计处理：

① 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

② 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

（3）政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

31、租赁（尚未执行新租赁准则）

公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按年限平均法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按年限平均法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下；如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

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

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

(3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、15“持有待售资产”相关描述。

33、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

√适用 □不适用

① 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度财务报表及以后期间的财务报表。公司编制 2019 年度及后续的财务报表将执行财会[2019]6 号的编报要求，主要变更以下财务报表项目的列报：

1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”两个项目；“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目。

2) 利润表新增“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失。将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”列示）”。

3) 现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列。此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位:元 币种:人民币

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	583, 130, 948. 36	应收票据	11, 481, 000. 63
		应收账款	571, 649, 947. 73
应付票据及应付账款	2, 331, 331, 409. 34	应付票据	1, 132, 797, 143. 66
		应付账款	1, 198, 534, 265. 68

② 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。在新金融工具准则施行日，公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。详见三、33、重要会计政策和会计估计的变更中“(3) 2019 年起首次执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况”。

③ 公司自2019年6月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

④ 公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	6, 312, 771, 530. 09	6, 312, 771, 530. 09	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	11, 481, 000. 63	11, 481, 000. 63	
应收账款	571, 649, 947. 73	571, 649, 947. 73	
应收款项融资			
预付款项	759, 865, 560. 59	759, 865, 560. 59	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	350, 950, 344. 83	350, 950, 344. 83	

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	23, 481, 482, 962. 96	23, 481, 482, 962. 96	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	807, 657, 481. 02	807, 657, 481. 02	
流动资产合计	32, 295, 858, 827. 85	32, 295, 858, 827. 85	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	551, 170, 000. 00		-551, 170, 000. 00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	113, 644, 881. 62	113, 644, 881. 62	
其他权益工具投资		551, 170, 000. 00	551, 170, 000. 00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	4, 012, 167, 263. 74	4, 012, 167, 263. 74	
固定资产	130, 683, 650. 87	130, 683, 650. 87	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	28, 860, 476. 58	28, 860, 476. 58	
开发支出			
商誉	260, 449, 437. 50	260, 449, 437. 50	
长期待摊费用	10, 111, 167. 25	10, 111, 167. 25	
递延所得税资产	23, 381, 865. 01	23, 381, 865. 01	
其他非流动资产	5, 673, 258. 99	5, 673, 258. 99	
非流动资产合计	5, 136, 142, 001. 56	5, 136, 142, 001. 56	
资产总计	37, 432, 000, 829. 41	37, 432, 000, 829. 41	
流动负债：			
短期借款	2, 300, 455, 050. 28	2, 300, 455, 050. 28	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1, 132, 797, 143. 66	1, 132, 797, 143. 66	
应付账款	1, 198, 534, 265. 68	1, 198, 534, 265. 68	
预收款项	8, 002, 376, 782. 41	8, 002, 376, 782. 41	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	37, 939, 377. 93	37, 939, 377. 93	
应交税费	637, 778, 164. 57	637, 778, 164. 57	

其他应付款	1, 134, 638, 484. 96	1, 134, 638, 484. 96	
其中：应付利息	63, 327, 440. 57	63, 327, 440. 57	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2, 784, 000, 000. 00	2, 784, 000, 000. 00	
其他流动负债			
流动负债合计	17, 228, 519, 269. 49	17, 228, 519, 269. 49	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	6, 953, 500, 000. 00	6, 953, 500, 000. 00	
应付债券	1, 796, 231, 699. 47	1, 796, 231, 699. 47	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	800, 000. 00	800, 000. 00	
长期应付职工薪酬			
预计负债	24, 070, 373. 70	24, 070, 373. 70	
递延收益			
递延所得税负债	83, 725, 974. 57	83, 725, 974. 57	
其他非流动负债			
非流动负债合计	8, 858, 328, 047. 74	8, 858, 328, 047. 74	
负债合计	26, 086, 847, 317. 23	26, 086, 847, 317. 23	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1, 844, 562, 892. 00	1, 844, 562, 892. 00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2, 596, 844, 707. 05	2, 596, 844, 707. 05	
减：库存股			
其他综合收益	311, 834, 611. 24	311, 834, 611. 24	
专项储备			
盈余公积	444, 998, 881. 95	444, 998, 881. 95	
一般风险准备			
未分配利润	4, 790, 014, 510. 80	4, 790, 014, 510. 80	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9, 988, 255, 603. 04	9, 988, 255, 603. 04	
少数股东权益	1, 356, 897, 909. 14	1, 356, 897, 909. 14	
所有者权益（或股东权益）合计	11, 345, 153, 512. 18	11, 345, 153, 512. 18	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37, 432, 000, 829. 41	37, 432, 000, 829. 41	

母公司资产负债表

单位:元　币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2, 574, 149, 138. 75	2, 574, 149, 138. 75	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2, 000. 00	2, 000. 00	
应收款项融资			
预付款项	1, 891, 037. 70	1, 891, 037. 70	
其他应收款	11, 975, 331, 021. 76	11, 975, 331, 021. 76	
其中：应收利息			
应收股利			
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			
流动资产合计	14, 551, 373, 198. 21	14, 551, 373, 198. 21	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	525, 670, 000. 00		-525, 670, 000. 00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9, 873, 724, 912. 55	9, 873, 724, 912. 55	
其他权益工具投资		525, 670, 000. 00	525, 670, 000. 00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	775, 150, 970. 94	775, 150, 970. 94	
固定资产	3, 099, 630. 11	3, 099, 630. 11	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	13, 839. 52	13, 839. 52	
其他非流动资产			
非流动资产合计	11, 177, 659, 353. 12	11, 177, 659, 353. 12	
资产总计	25, 729, 032, 551. 33	25, 729, 032, 551. 33	
流动负债：			
短期借款	1, 776, 000, 000. 00	1, 776, 000, 000. 00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1, 999. 81	1, 999. 81	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	10, 386, 206. 50	10, 386, 206. 50	
其他应付款	4, 272, 557, 587. 34	4, 272, 557, 587. 34	
其中：应付利息	62, 557, 775. 55	62, 557, 775. 55	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2, 684, 000, 000. 00	2, 684, 000, 000. 00	
其他流动负债			
流动负债合计	8, 742, 945, 793. 65	8, 742, 945, 793. 65	
非流动负债：			
长期借款	6, 663, 500, 000. 00	6, 663, 500, 000. 00	
应付债券	1, 796, 231, 699. 47	1, 796, 231, 699. 47	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8, 459, 731, 699. 47	8, 459, 731, 699. 47	
负债合计	17, 202, 677, 493. 12	17, 202, 677, 493. 12	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1, 844, 562, 892. 00	1, 844, 562, 892. 00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3, 625, 561, 543. 79	3, 625, 561, 543. 79	
减：库存股			
其他综合收益	311, 834, 611. 24	311, 834, 611. 24	
专项储备			
盈余公积	411, 161, 725. 65	411, 161, 725. 65	
未分配利润	2, 333, 234, 285. 53	2, 333, 234, 285. 53	
所有者权益（或股东权益）合计	8, 526, 355, 058. 21	8, 526, 355, 058. 21	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25, 729, 032, 551. 33	25, 729, 032, 551. 33	

（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

根据新金融工具准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

2019 年 1 月 1 日，公司合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表

单位:元　币种:人民币

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	按成本计量的权益工具	175, 500, 000. 00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	175, 500, 000. 00
可供出售金融资产	按公允价值计量的权益工具	375, 670, 000. 00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	375, 670, 000. 00

2019 年 1 月 1 日，母公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表

单位:元　币种:人民币

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	按成本计量的权益工具	150, 000, 000. 00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	150, 000, 000. 00
可供出售金融资产	按公允价值计量的权益工具	375, 670, 000. 00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	375, 670, 000. 00

2019 年 1 月 1 日，公司根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则的账面价值的调节表：

单位:元　币种:人民币

公司合并报表	2018 年 12 月 31 日按原金融工具准则列示的账面价值	重分类	重新计量	2019年1月1日按新金融工具准则列示的账面价值
以摊余成本计量的金融资产：				
货币资金	6, 312, 771, 530. 09			6, 312, 771, 530. 09
应收票据	11, 481, 000. 63			11, 481, 000. 63
应收账款	571, 649, 947. 73			571, 649, 947. 73
其他应收款	350, 950, 344. 83			350, 950, 344. 83
按成本计量的权益投资工具：				
按原金融工具准则列示的余额	175, 500, 000. 00			
减：转出至其他权益工具（新金融工具准则）		175, 500, 000. 00		
按新金融工具准则列示的余额				
按公允价值计量的权益工具：				
按原金融工具准则列示的余额	375, 670, 000. 00			
减：转出至其他权益工具（新金融工具准则）		375, 670, 000. 00		
按新金融工具准则列示的余额				
其他权益工具：				
按原金融工具准则列示的余额				
加：自按成本和公允价值计量的权益工具（原金融工具准则)转入		551, 170, 000. 00		
按新金融工具准则列示的余额				551, 170, 000. 00

首次执行日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表：

单位:元　币种:人民币

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—应收票据及应收账款减值准备	60,976,323.93			60,976,323.93
其他应收款减值准备	121,823,550.69			121,823,550.69
合计	182,799,874.62			182,799,874.62

(5) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

其他

√适用　□不适用

34、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认—建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注三、28、“收入”所述方法进行确认的，在执行各项建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的归类

公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(3) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（6）长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）商誉减值准备

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

（8）折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（9）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（10）所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（11）内部退养福利及补充退休福利

公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（12）预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（13）公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官定期向公司董事会呈报并说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注九中披露。

四、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	应税增值税收入	16%、13%、10%、9%、6%、5%等(注 1)
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%(注 2)、(注 3)
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率

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

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	15
上海上实商业管理有限公司	15

2、 其他

√适用 □不适用

注 1：根据财政部、税务总局和海关总署公告（2019 年第 39 号）， 自 2019 年 4 月 1 日起，本公司发生增值税应税销售行为原适用 16%、10%税率的，税率调整为 13%、9%。

注 2：公司之控股子公司上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司于 2015 年 10 月 30 日获得《高新技术公司证书》(证书编号：GF201531001384)，认定公司为高新技术公司，认证有效期 3 年。2018 年，公司通过高新技术企业复认证，认定公司为高新技术企业，证书编号为 GR201831001601。有效期自 2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 27 日。2019 年度企业所得税税率为 15%。

注 3：2018 年度，公司之全资子公司上海上实商业管理有限公司，通过高新技术企业认证，认定公司为高新技术企业，证书编号为 GR201831003610。有效期自 2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 27 日。2019 年度企业所得税税率为 15%。

五、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	433, 841. 52	805, 339. 09
银行存款	6, 220, 218, 922. 37	5, 967, 140, 749. 10
其他货币资金	249, 735, 691. 68	344, 825, 441. 90
合计	6, 470, 388, 455. 57	6, 312, 771, 530. 09
其中：存放在境外的款项总额		

单位： 元 币种： 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			433, 841. 52			805, 339. 09
美元						-
小计			433, 841. 52			805, 339. 09
银行存款						
人民币			6, 220, 002, 226. 25			5, 966, 926, 785. 89
美元	31, 062. 20	6. 9762	216, 696. 12	31, 175. 43	6. 8632	213, 963. 21
小计			6, 220, 218, 922. 37			5, 967, 140, 749. 10
其他货币资金						
人民币			249, 735, 691. 68			344, 825, 441. 90
小计			249, 735, 691. 68			344, 825, 441. 90
合计			6, 470, 388, 455. 57			6, 312, 771, 530. 09

期末受限的货币资金如下：

单位： 元 币种： 人民币

内容	期末余额	期初余额
工程履约保证金、业主按揭保证金、冻结资金、保函保证金、票据保证金等	321, 591, 492. 43	349, 400, 361. 73
其中：非现金及现金等价物	317, 118, 849. 60	344, 941, 297. 36

2、 应收票据

单位： 元 币种： 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	21, 204, 987. 45	11, 481, 000. 63

(1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	11, 591, 383. 83	4, 681, 664. 00
商业承兑汇票	10, 119, 582. 76	6, 799, 336. 63
减值准备	-505, 979. 14	
合计	21, 204, 987. 45	11, 481, 000. 63

(2) 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	8,374,976.28	9,855,099.00
合计	8,374,976.28	9,855,099.00

(3) 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

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收票据坏账准备		505,979.14			505,979.14
合计		505,979.14			505,979.14

其他说明

√适用 □不适用

(5) 坏账准备计提情况

单位： 元 币种： 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	-	-	-	-
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	505,979.14	-	-	505,979.14
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	505,979.14	-	-	505,979.14

3、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	593, 220, 365. 00
1 至 2 年	73, 297, 327. 58
2 至 3 年	9, 197, 751. 58
3 至 4 年	11, 476, 114. 28
4 年以上	29, 302, 471. 56
合计	716, 494, 030. 00

其他说明：

√适用 □不适用

(2) 坏账准备计提情况

单位： 元 币种： 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		55, 920, 300. 13	5, 056, 023. 80	60, 976, 323. 93
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		18, 852, 783. 34		18, 852, 783. 34
本期转回				
本期转销				
本期核销			439, 191. 32	439, 191. 32
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额		74, 773, 083. 47	4, 616, 832. 48	79, 389, 915. 95

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	60, 976, 323. 93	18, 852, 783. 34		439, 191. 32		79, 389, 915. 95
合计	60, 976, 323. 93	18, 852, 783. 34		439, 191. 32		79, 389, 915. 95

(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

单位： 元 币种： 人民币

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
第一名	非关联方	231,298,200.46	11,564,910.02	1 年以内	32.28%
第二名	非关联方	53,609,409.31	2,680,470.47	1 年以内	7.48%
第三名	非关联方	45,843,750.00	2,292,187.50	1 年以内	6.40%
第四名	非关联方	29,449,167.12	1,472,458.36	1 年以内	4.11%
第五名	非关联方	27,760,621.67	1,388,031.08	1 年以内	3.87%
合计		387,961,148.56	19,398,057.43		54.14%

4、 应收款项融资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,430,302.62	
合计	2,430,302.62	

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	1,139,050,241.32	98.51	740,065,415.16	97.39
1 至 2 年	2,471,057.88	0.21	16,177,526.16	2.13
2 至 3 年	13,963,930.10	1.21	2,812,619.27	0.37
3 年以上	810,000.00	0.07	810,000.00	0.11
合计	1,156,295,229.30	100.00	759,865,560.59	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位： 元 币种： 人民币

性质或预付对象	与本公司关系	期末余额	占总金额比例
第一名	非关联方	321,055,550.00	27.77%
第二名	非关联方	315,497,390.00	27.29%
第三名	非关联方	258,059,300.00	22.32%
第四名	非关联方	206,898,500.00	17.89%
第五名	非关联方	12,731,480.00	1.10%
合计		1,114,242,220.00	96.37%

6、 其他应收款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	403, 495, 285. 20	350, 950, 344. 83
合计	403, 495, 285. 20	350, 950, 344. 83

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	195, 220, 790. 30
1 至 2 年	35, 900, 170. 84
2 至 3 年	12, 714, 898. 08
3 年以上	308, 457, 174. 54
合计	552, 293, 033. 76

② 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方往来款	246, 794, 309. 60	190, 142, 158. 72
其他往来款项	216, 181, 940. 70	223, 800, 962. 86
押金、保证金、备用金	52, 117, 331. 61	29, 111, 471. 00
物业维修基金	25, 075, 729. 47	13, 821, 306. 18
其他	12, 123, 722. 38	15, 897, 996. 76
合计	552, 293, 033. 76	472, 773, 895. 52

③ 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		25, 213, 242. 98	96, 610, 307. 71	121, 823, 550. 69
2019 年 1 月 1 日余额在本期		-30, 000. 00	30, 000. 00	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-30, 000. 00	30, 000. 00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		30, 985, 424. 10	274, 900. 00	31, 260, 324. 10
本期转回				
本期转销				
本期核销		2, 204, 842. 41	2, 081, 283. 82	4, 286, 126. 23
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额		53, 963, 824. 67	94, 833, 923. 89	148, 797, 748. 56

④ 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	121, 823, 550. 69	31, 260, 324. 10		4, 286, 126. 23		148, 797, 748. 56
合计	121, 823, 550. 69	31, 260, 324. 10		4, 286, 126. 23		148, 797, 748. 56

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	与本公司关系	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
上海实业养老投资有限公司	联营公司	暂借款	190, 000, 000. 00	3 年以上	34. 40	38, 536, 863. 02
哈尔滨上实城市发展有限公司	已注销子公司	往来款	64, 924, 869. 40	3 年以上	11. 76	64, 924, 869. 40
上海实业养老发展有限公司	联营公司	暂借款	56, 794, 309. 60	1 年以内	10. 28	-
杭州市余杭区房地产管理处	非关联方	物业保修金	20, 556, 425. 60	1 年以内、1 至 2 年	3. 72	581, 406. 60
上海复兴城（集团）有限公司	非关联方	往来款	15, 954, 556. 00	3 年以上	2. 89	15, 954, 556. 00
合计		/	348, 230, 160. 60	/	63. 05	119, 997, 695. 02

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, 220, 308, 540. 66	130, 526, 711. 10	18, 089, 781, 829. 56	15, 824, 325, 982. 99		15, 824, 325, 982. 99
开发产品	5, 613, 490, 284. 22	248, 840, 903. 96	5, 364, 649, 380. 26	6, 894, 452, 321. 78	131, 037, 829. 56	6, 763, 414, 492. 22
工程项目	467, 051, 510. 64	23, 799, 937. 25	443, 251, 573. 39	847, 877, 361. 32	17, 096, 656. 26	830, 780, 705. 06
发出商品	3, 067, 662. 39	2, 892, 149. 31	175, 513. 08	24, 260, 888. 87	2, 912, 980. 14	21, 347, 908. 73
库存商品	46, 336, 526. 30	9, 325, 823. 07	37, 010, 703. 23	51, 436, 639. 76	9, 876, 953. 95	41, 559, 685. 81
低值易耗品	8, 350. 25		8, 350. 25	54, 188. 15		54, 188. 15
合计	24, 350, 262, 874. 46	415, 385, 524. 69	23, 934, 877, 349. 77	23, 642, 407, 382. 87	160, 924, 419. 91	23, 481, 482, 962. 96

(2) 开发成本

单位： 元 币种： 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末余额	期初余额
提篮桥街道 89#地块	2017 年	2021 年	82.20	4,844,578,444.13	4,218,622,795.22
苏州．苏地 2017-WG-10 号地块	2018 年	2020 年	41.00	2,702,803,424.94	2,415,670,121.90
泉州．海上海	2015 年	2023 年	76.00	2,118,166,731.46	1,701,567,771.51
杭州余杭．白洋港城二期	2017 年	2019 年	20.00		1,517,308,444.25
上海青浦．海上湾	2009 年	2020 年	36.36	1,716,781,593.37	1,326,223,776.32
青岛．啤酒城	2012 年	2020 年	75.00	1,470,011,000.55	1,307,087,668.33
湖州．天澜湾	2017 年	2019 年	14.48		824,634,594.89
上海青浦朱家角镇 9 街坊 48/5 丘地块	2011 年	2021 年	25.00	681,366,972.38	670,264,581.12
湖州市区宗地编号 2007-02 号地块	2007 年	2019 年	8.10		590,296,268.60
湖州．雍景湾	2018 年	2020 年	14.21	848,408,388.39	519,337,094.44
上海泰府名邸 6 号楼	2016 年	2020 年	7.20	461,912,033.65	446,206,662.66
上海海源别墅项目	2012 年	-	7.23	201,846,472.88	197,248,693.87
大理洱海庄园	2006 年	-	12.85	80,822,386.48	80,822,386.48
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	-	0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
上海宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0423-01 地块	2019 年	2022 年	23.93	1,687,678,170.61	
上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0421-01 地块	2019 年	2022 年	19.81	1,396,897,798.42	
合计				18,220,308,540.66	15,824,325,982.99

(3) 开发产品

单位： 元 币种： 人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州余杭白洋港城一期	2018 年	2,097,714,244.20		2,043,837,370.86	53,876,873.34
上海嘉定海上公元	2018 年	1,904,100,268.14	54,227,800.66	1,837,617,973.62	120,710,095.18
泉州海上海 C8-2 地块项目	2017 年、2018 年	1,139,485,396.05		84,617,964.91	1,054,867,431.14
长沙丰盛时代大厦	2016 年	630,460,128.27	2,959,317.73	136,129,711.01	497,289,734.99
成都海上海	2015 年	218,272,636.96		26,399,768.63	191,872,868.33
绍兴国际华城五期	2018 年	193,934,754.72	341,478.11		194,276,232.83
上海海源别墅一期及二期	2009 年/2015 年	188,539,193.53	3,851,558.97	192,390,752.50	
上海嘉定．海上荟	2016 年	111,558,141.16		4,690,157.00	106,867,984.16
上海胶州路、瑞金南路等房产	-	87,727,418.14			87,727,418.14
上海泰府名邸 1-5 号楼	2009 年	81,140,096.66			81,140,096.66
重庆海上海	2018 年	66,138,744.69		21,818,790.90	44,319,953.79
青岛国际啤酒城二期	2016 年	34,891,689.04	2,456,844.71	14,854,522.91	22,494,010.84
上海青浦和墅	2014 年	32,460,413.81			32,460,413.81
上海北竿山国际艺术中心二期	2009 年	21,239,101.24		21,239,101.24	
重庆水天花园	2011 年	18,910,352.13		137,509.38	18,772,842.75
上海金山．海上纳缇	2014 年	18,701,719.73		18,701,719.73	
上海黄浦新苑二期	2008 年	15,653,284.17		916,213.59	14,737,070.58
天津莱茵小镇	2012 年	14,681,497.30			14,681,497.30
上海北竿山国际艺术中心三期	2011 年	9,480,750.02		9,480,750.02	-
上海青浦海上郡	2016 年	9,362,491.82			9,362,491.82
杭州余杭白洋港城二期	2019 年		1,885,518,972.21		1,885,518,972.21
湖州天澜湾	2019 年		1,182,514,296.35		1,182,514,296.35
合计		6,894,452,321.78	3,131,870,268.74	4,412,832,306.30	5,613,490,284.22

(4) 工程项目

建造合同形成的工程项目情况

单位： 元 币种： 人民币

项目	期末金额
累计已发生成本	2, 004, 483, 374. 16
累计已确认毛利	603, 887, 623. 74
减：预计损失	
已办理结算的金额	2, 141, 319, 487. 26
建造合同形成的工程项目	467, 051, 510. 64

(5) 存货跌价准备

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		130, 526, 711. 10				130, 526, 711. 10
开发产品	131, 037, 829. 56	121, 991, 499. 80		4, 188, 425. 40		248, 840, 903. 96
发出商品	2, 912, 980. 14	374, 162. 22		394, 993. 05		2, 892, 149. 31
库存商品	9, 876, 953. 95	545, 763. 11		1, 096, 893. 99		9, 325, 823. 07
工程项目	17, 096, 656. 26	6, 703, 280. 99				23, 799, 937. 25
合计	160, 924, 419. 91	260, 141, 417. 22		5, 680, 312. 44		415, 385, 524. 69

（续上表）

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	存货成本高于其可变现净值		
开发产品	存货成本高于其可变现净值		
发出商品	存货成本高于其可变现净值		
库存商品	存货成本高于其可变现净值		
工程项目	存货成本高于其可变现净值		

(6) 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

开发成本中，本期利息资本化金额 522, 156, 703. 04 元。

8、 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
待抵扣增值税	325, 439, 932. 01	144, 990, 343. 70
预缴增值税	193, 954, 513. 71	235, 993, 633. 81
预缴土地增值税	157, 153, 535. 34	186, 037, 942. 60
预缴企业所得税	139, 018, 602. 78	206, 069, 277. 49
预缴城市维护建设税	12, 900, 871. 81	18, 471, 703. 17
预缴教育费附加	9, 462, 908. 92	14, 435, 594. 89
预缴河道管理费	375, 722. 86	103, 733. 11
预缴营业税	313, 363. 05	511, 322. 86
预缴个人所得税	216, 169. 48	220, 852. 77
预缴房产税		245, 426. 56
预缴土地使用税		1, 715. 66
其他	734, 651. 72	575, 934. 40
合计	839, 570, 271. 68	807, 657, 481. 02

9、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海实银资产管理有限公司	5,070,192.78	-		-3,909,955.51		-				1,160,237.27	
上海实业养老投资有限公司	-	-		-		-				-	
上海帷迦科技有限公司	6,077,400.76	14,400,000.00		-22,380,019.03		1,902,618.27				-	
宁波帷迦投资管理有限公司	486,230.21	-		999.63		-				487,229.84	
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	95,290,623.82	-		-475,709.01		-				94,814,914.81	
青岛国信上实城市物业发展有限公司	6,720,434.05	-		669,656.38		-				7,390,090.43	
上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)（注）	-	-		-		-				-	
Weplus Capital Company Limited（注）	-	-		-		-				-	
上海泽虹置业有限公司	-	95,040,000.00		-71,928.35		-				94,968,071.65	
上海青悦房地产开发有限公司	-	99,960,000.00		16,971.42						99,976,971.42	
小计	113,644,881.62	209,400,000.00		-26,149,984.47		1,902,618.27				298,797,515.42	
合计	113,644,881.62	209,400,000.00		-26,149,984.47		1,902,618.27				298,797,515.42	

注：截至 2019 年 12 月 31 日，上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）、Weplus Capital Company Limited 已经工商登记设立，但尚未出资到位。

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	401,170,000.00	551,170,000.00
合计	401,170,000.00	551,170,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

由于执行新金融工具准则，本期将“可供出售金融资产”上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）重分类为“其他权益工具投资”，详见本附注三、33、重要会计政策和会计估计的变更。

(2) 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	初始投资成本	累计公允价值变动	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	-150,000,000.00					不以出售为目的	
上海实业开发有限公司	63,835,388.76	311,834,611.24					不以出售为目的	
上海誉德动力技术集团股份有限公司	10,500,000.00	-					不以出售为目的	
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	15,000,000.00	-	975,000.00				不以出售为目的	

11、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	在建工程	合计
一、账面原值			
1.期初余额	4,768,854,529.74		4,768,854,529.74
2.本期增加金额	151,321,353.86	524,776,184.46	676,097,538.32
（1）外购			
（2）存货\固定资产\在建工程转入	151,321,353.86	524,776,184.46	676,097,538.32
（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	4,920,175,883.60	524,776,184.46	5,444,952,068.06
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	752,729,485.42		752,729,485.42
2.本期增加金额	141,952,695.12	-	141,952,695.12
（1）计提或摊销	141,952,695.12	-	141,952,695.12

3. 本期减少金额			
（1）处置			
（2）其他转出			
4. 期末余额	894, 682, 180. 54	-	894, 682, 180. 54
三、减值准备			
1. 期初余额	3, 957, 780. 58	-	3, 957, 780. 58
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	3, 957, 780. 58	-	3, 957, 780. 58
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4, 021, 535, 922. 48	524, 776, 184. 46	4, 546, 312, 106. 94
2. 期初账面价值	4, 012, 167, 263. 74		4, 012, 167, 263. 74

其他说明

√适用 □不适用

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

币种：人民币

被抵押的投资性房地产项目	被抵押投资性房地产期末账面价值	抵押目的
金钟广场	22, 006 万元	长期借款 25, 000 万元及一年内到期非流动负债 4, 000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	37, 119 万元	长期借款 46, 750 万元及一年内到期非流动负债 1, 500 万元

12、固定资产

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	878, 165, 479. 36	130, 683, 650. 87
固定资产清理		
合计	878, 165, 479. 36	130, 683, 650. 87

(2) 固定资产

① 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	电器及运输设备	生产设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	109, 720, 559. 61	60, 036, 166. 42	6, 064, 178. 29	27, 766, 305. 73	203, 587, 210. 05
2. 本期增加金额	754, 304, 978. 44	7, 116, 435. 45	150, 736. 83	23, 314, 210. 58	784, 886, 361. 30
（1）购置	6, 254, 914. 58	7, 116, 435. 45	150, 736. 83	9, 449, 696. 31	22, 971, 783. 17
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
(4)存货转入	748, 050, 063. 86	-	-	13, 864, 514. 27	761, 914, 578. 13
3. 本期减少金额	-	4, 411, 308. 65	175, 518. 19	7, 788, 831. 97	12, 375, 658. 81
（1）处置或报废	-	4, 411, 308. 65	175, 518. 19	7, 788, 831. 97	12, 375, 658. 81
4. 期末余额	864, 025, 538. 05	62, 741, 293. 22	6, 039, 396. 93	43, 291, 684. 34	976, 097, 912. 54
二、累计折旧					
1. 期初余额	9, 450, 558. 91	43, 773, 935. 79	5, 208, 030. 71	14, 471, 033. 77	72, 903, 559. 18
2. 本期增加金额	26, 538, 416. 26	4, 185, 527. 59	372, 154. 02	5, 368, 917. 52	36, 465, 015. 39
（1）计提	26, 538, 416. 26	4, 185, 527. 59	372, 154. 02	5, 368, 917. 52	36, 465, 015. 39
3. 本期减少金额	-	3, 862, 054. 94	160, 277. 00	7, 413, 809. 45	11, 436, 141. 39
（1）处置或报废	-	3, 862, 054. 94	160, 277. 00	7, 413, 809. 45	11, 436, 141. 39
4. 期末余额	35, 988, 975. 17	44, 097, 408. 44	5, 419, 907. 73	12, 426, 141. 84	97, 932, 433. 18
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	828, 036, 562. 88	18, 643, 884. 78	619, 489. 20	30, 865, 542. 50	878, 165, 479. 36
2. 期初账面价值	100, 270, 000. 70	16, 262, 230. 63	856, 147. 58	13, 295, 271. 96	130, 683, 650. 87

其他说明：

√适用 □不适用

期末余额中无用于抵押或担保的固定资产。

期末余额中无融资租赁、经营租赁及持有待售的固定资产。

② 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

③ 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

④ 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

13、无形资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	车位使用权	专利使用权	软件著作权	商标	软件	特许经营权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	2, 160, 000. 00	41, 305, 800. 00	20, 795, 000. 00	8, 000. 00	1, 669, 093. 24	13, 972, 435. 94	79, 910, 329. 18
2. 本期增加金额					4, 052, 690. 92		4, 052, 690. 92
(1) 购置					4, 052, 690. 92		4, 052, 690. 92
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	2, 160, 000. 00	41, 305, 800. 00	20, 795, 000. 00	8, 000. 00	5, 721, 784. 16	13, 972, 435. 94	83, 963, 020. 10
二、累计摊销							
1. 期初余额	1, 128, 000. 00	24, 783, 480. 00	12, 477, 000. 00	4, 800. 00	1, 367, 144. 01	11, 289, 428. 59	51, 049, 852. 60
2. 本期增加金额	72, 000. 00	8, 261, 160. 00	4, 159, 000. 00	1, 600. 00	545, 778. 36	2, 091, 995. 74	15, 131, 534. 10
（1）计提	72, 000. 00	8, 261, 160. 00	4, 159, 000. 00	1, 600. 00	545, 778. 36	2, 091, 995. 74	15, 131, 534. 10
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	1, 200, 000. 00	33, 044, 640. 00	16, 636, 000. 00	6, 400. 00	1, 912, 922. 37	13, 381, 424. 33	66, 181, 386. 70
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
（1）计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	960, 000. 00	8, 261, 160. 00	4, 159, 000. 00	1, 600. 00	3, 808, 861. 79	591, 011. 61	17, 781, 633. 40
2. 期初账面价值	1, 032, 000. 00	16, 522, 320. 00	8, 318, 000. 00	3, 200. 00	301, 949. 23	2, 683, 007. 35	28, 860, 476. 58

14、商誉

(1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	40,456,329.28			40,456,329.28
收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉	219,993,108.22			219,993,108.22
合计	260,449,437.50			260,449,437.50

(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

① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

该商誉系 2015 年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实(集团)有限公司收购上海上投控股有限公司时，该公司在上海上实(集团)有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的商誉，即上海上实(集团)有限公司通过非同一控制下企业合并于 2014 年 7 月起控制上海上投控股有限公司时的收购溢价。该商誉所在资产组为上海上投控股有限公司中从事物业管理业务的相关经营性长期资产，即上海上投控股有限公司全资子公司上海新世纪房产服务有限公司的经营性长期资产所构成的资产组，与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

② 收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉

该商誉系本公司收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司部分股权所形成。该商誉所在资产组为上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司中从事建筑节能智能化业务所对应的相关经营性长期资产，包括与上述业务相关的固定资产、无形资产等长期资产。该资产组具备独立产生现金流的能力，与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

(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

① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础，五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 15.37%。

② 收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础，五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 12.10%。

(5) 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

经减值测试，截至 2019 年 12 月 31 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

② 收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉

经减值测试，截至 2019 年 12 月 31 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	10,069,282.44	5,875,278.68	3,053,968.45		12,890,592.67
房租	41,884.81		41,884.81		
合计	10,111,167.25	5,875,278.68	3,095,853.26		12,890,592.67

16、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
坏账准备	12,838,929.56	10,951,338.06
存货跌价准备	5,236,086.82	4,663,629.67
预提成本费用	3,496,594.99	7,564,118.40
其他暂时性差异	414,544.11	
可弥补亏损		202,778.88
合计	21,986,155.48	23,381,865.01

(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
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的递延所得税负债（注）	37,338,163.99	39,821,769.26
非同一控制下企业合并泉州市上实投资发展有限公司时原持有股权公允价值增值所形成的递延所得税负债	43,904,205.31	43,904,205.31
合计	81,242,369.30	83,725,974.57

注：系 2015 年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时，该公司在上海上实（集团）有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的递延所得税负债，即上海上实（集团）有限公司通过非同一控制下企业合并于 2014 年 7 月起控制上海上投控股有限公司时所形成。

(3) 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
可抵扣亏损	827,079,988.53	624,397,209.97
可抵扣暂时性差异	83,326,514.12	201,941,282.19
合计	910,406,502.65	826,338,492.16

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√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
2019 年		15,143,652.69	
2020 年	17,455,622.22	36,258,578.78	
2021 年	123,187,141.57	125,010,841.29	
2022 年	102,714,781.01	104,293,207.48	
2023 年	320,564,141.23	343,690,929.73	
2024 年	263,158,302.50		
合计	827,079,988.53	624,397,209.97	/

其他说明：

√适用 □不适用

(5) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

单位： 元 币种： 人民币

项目	期末暂时性差异金额
坏账准备	84,407,847.32
存货跌价准备	34,363,790.04
预提成本费用	23,310,633.29
其他暂时性差异	1,658,176.45
合计	143,740,447.10

17、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
待抵扣增值税	37,908,384.82	5,673,258.99
合计	37,908,384.82	5,673,258.99

18、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
信用借款	2,690,464,609.63	2,300,455,050.28
合计	2,690,464,609.63	2,300,455,050.28

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

19、应付票据

(1) 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	879,783,423.22	1,029,460,866.91
商业承兑汇票	350,289,733.00	103,336,276.75
合计	1,230,073,156.22	1,132,797,143.66

20、应付账款

(1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	917,951,289.38	996,611,981.19
应付购货款	88,238,704.04	201,922,284.49
合计	1,006,189,993.42	1,198,534,265.68

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
1-2 年(含 2 年)	106,818,592.25	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
2-3 年(含 3 年)	77,790,393.74	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
3 年以上	38,605,686.32	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
合计	223,214,672.31	/

21、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
预收房款	8,427,156,542.88	7,651,435,390.11
预收物业管理费	199,961,048.26	233,580,166.59
预收工程款	29,814,577.80	104,544,855.26
预收租金款	18,399,665.40	12,816,370.45
合计	8,675,331,834.34	8,002,376,782.41

(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
1-2 年(含 2 年)	2,209,714,709.16	预收房款，尚未结算
2-3 年(含 3 年)	697,837,129.00	预收房款，尚未结算
合计	2,907,551,838.16	/

22、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	36,218,974.31	825,048,201.36	826,705,357.13	34,561,818.54
二、离职后福利-设定提存计划	1,720,403.62	107,485,684.90	106,367,677.87	2,838,410.65
三、辞退福利	-	571,500.60	571,500.60	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	37,939,377.93	933,105,386.86	933,644,535.60	37,400,229.19

(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	28,897,185.15	687,143,407.66	691,319,811.37	24,720,781.44
二、职工福利费		45,014,661.44	45,014,661.44	
三、社会保险费	184,648.86	44,954,679.42	43,796,496.55	1,342,831.73
其中：医疗保险费	166,448.04	37,502,016.29	36,542,800.85	1,125,663.48
工伤保险费	6,935.76	1,026,694.97	998,530.49	35,100.24
生育保险费	11,265.06	3,948,211.69	3,822,412.07	137,064.68
其他		2,477,756.47	2,432,753.14	45,003.33
四、住房公积金	481,428.64	37,029,428.76	36,573,112.00	937,745.40
五、工会经费和职工教育经费	6,655,711.66	10,906,024.08	10,001,275.77	7,560,459.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	36,218,974.31	825,048,201.36	826,705,357.13	34,561,818.54

(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	1,683,032.12	95,155,201.45	94,218,025.70	2,620,207.87
2、失业保险费	24,828.00	2,461,173.11	2,387,824.55	98,176.56
3、企业年金缴费	12,543.50	9,869,310.34	9,761,827.62	120,026.22
合计	1,720,403.62	107,485,684.90	106,367,677.87	2,838,410.65

23、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
土地增值税	445,886,775.81	402,982,522.36
企业所得税	80,514,934.79	165,022,531.97
增值税	47,696,434.73	59,714,719.52
房产税	4,892,550.51	2,873,293.69
土地使用税	2,871,075.03	1,632,107.52
教育费附加	1,741,906.98	2,065,237.80
城市维护建设税	1,684,382.37	2,348,246.48
个人所得税	1,307,894.92	627,342.51
河道管理费	27,462.87	76,505.14
其他	304,100.43	435,657.58
合计	586,927,518.44	637,778,164.57

24、其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	66,333,521.54	63,327,440.57
应付股利		
其他应付款	1,404,566,448.97	1,071,311,044.39
合计	1,470,899,970.51	1,134,638,484.96

(2) 应付利息

① 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付公司债券利息	65,585,753.33	62,557,775.55
应付银行借款利息	747,768.21	769,665.02
合计	66,333,521.54	63,327,440.57

(3) 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
其他应付、暂收款项	1,404,566,448.97	1,071,311,044.39
合计	1,404,566,448.97	1,071,311,044.39

② 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房屋押金	79,334,145.38	暂收款
江建钦	14,100,000.00	暂借款
庄伟峰	14,100,000.00	暂借款
合计	107,534,145.38	

25、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

(1) 一年内到期的非流动负债类别

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	3,853,200,000.00	2,784,000,000.00
1 年内到期的应付债券	801,626,368.55	
合计	4,654,826,368.55	2,784,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

单位： 元 币种： 人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,940,200,000.00	1,772,000,000.00
抵押借款	55,000,000.00	572,500,000.00
质押借款	858,000,000.00	439,500,000.00
合计	3,853,200,000.00	2,784,000,000.00

期末余额中无逾期一年内到期的长期借款展期的情况。

② 一年内到期的长期借款分类说明

1）抵押借款

币种： 人民币

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
金钟广场	22,006 万元	长期借款 25,000 万元及一年内到期非流动负债 4,000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	37,119 万元	长期借款 46,750 万元及一年内到期非流动负债 1,500 万元

2）质押借款

币种： 人民币

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上实发展(青岛)投资开发有限公司 23.52%股权	56,468 万元	一年内到期非流动负债 54,200 万元
成都上实置业有限公司 49.6%股权	50,801 万元	一年内到期非流动负债 31,600 万元

26、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
信用借款	5,624,700,000.00	5,323,000,000.00
抵押借款	817,480,000.00	772,500,000.00
质押借款		858,000,000.00
合计	6,442,180,000.00	6,953,500,000.00

(2) 长期借款分类的说明：

抵押借款

币种： 人民币

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
金钟广场	22,006 万元	长期借款 25,000 万元及一年内到期非流动负债 4,000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	37,119 万元	长期借款 46,750 万元及一年内到期非流动负债 1,500 万元
“上实泉州海上海 C-8-1 地块”项目国有土地使用权及在建工程	114,546 万元	长期借款 9,998 万元

27、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
公司债券	996,323,049.78	1,796,231,699.47
合计	996,323,049.78	1,796,231,699.47

(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	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转出	期末余额
上海实业发展股份有限公司2014年公司债(第一期)（注）	100.00	2015年3月23日	5年	1,000,000,000.00	799,877,430.60			45,633,800.00	1,748,937.95		801,626,368.55	
上海实业发展股份有限公司2014年公司债(第二期)	100.00	2016年3月11日	5年	1,000,000,000.00	996,354,268.87			3,553,000.00	3,425,427.73	890,000,000.00		109,779,696.60
上海实业发展股份有限公司2019年公司债(第一期)	100.00	2019年4月24日	5年	890,000,000.00		890,000,000.00	4,450,000.00	38,092,000.00	993,353.18			886,543,353.18
合计	/	/	/	2,890,000,000.00	1,796,231,699.47	890,000,000.00	4,450,000.00	87,278,800.00	6,167,718.86	890,000,000.00	801,626,368.55	996,323,049.78

其他说明：

√适用 □不适用

注：上海实业发展股份有限公司2014年公司债(第一期)将于2020年3月23日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

28、长期应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款		800,000.00
合计		800,000.00

(2) 专项应付款

① 按款项性质列示专项应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
智慧园区为起点的智慧城市的研究与应用	800,000.00		800,000.00		上海张江国家自主创新示范区专项发展资金
合计	800,000.00		800,000.00		/

29、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
项目维护费用	23,310,633.29	24,070,373.70	预提工程项目结束后各项维护费用
合计	23,310,633.29	24,070,373.70	/

30、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（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,844,562,892.00						1,844,562,892.00

31、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）	2,705,609,146.80	1,836,937.26		2,707,446,084.06
其他资本公积	-108,764,439.75	1,902,618.27		-106,861,821.48
合计	2,596,844,707.05	3,739,555.53		2,600,584,262.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 资本公积-股本溢价本期增加 1,836,937.26 元，主要系购买子公司上海上实商业管理有限公司少数股东股权所致。

(2) 资本公积-其他资本公积本期增加 1,902,618.27 元，系权益法核算的长期股权投资单位资本公积变动按照持股比例对应调整资本公积。

32、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	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	311,834,611.24	-150,000,000.00				-150,000,000.00		161,834,611.24
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	311,834,611.24	-150,000,000.00				-150,000,000.00		161,834,611.24
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	311,834,611.24	-150,000,000.00				-150,000,000.00		161,834,611.24

33、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	444, 857, 328. 09	13, 027, 647. 24		457, 884, 975. 33
任意盈余公积	141, 553. 86			141, 553. 86
合计	444, 998, 881. 95	13, 027, 647. 24		458, 026, 529. 19

34、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4, 790, 014, 510. 80	4, 266, 084, 028. 52	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	7, 837, 239. 66	
调整后期初未分配利润	4, 790, 014, 510. 80	4, 273, 921, 268. 18	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	782, 083, 328. 43	657, 616, 922. 06	
减：提取法定盈余公积	13, 027, 647. 24	43, 934, 625. 46	按当年税后利润10%提取
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	55, 336, 886. 76	88, 539, 018. 82	
转作股本的普通股股利			
其他	1, 155, 249. 64	9, 050, 035. 16	
期末未分配利润	5, 502, 578, 055. 59	4, 790, 014, 510. 80	

资产负债表日后利润分配情况说明：

2020 年 3 月 27 日，公司第七届董事会第三十一次会议通过 2019 年度利润分配预案，拟以截至 2019 年 12 月 31 日的总股本 1, 844, 562, 892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1. 00 元（含税），现金红利合计 184, 456, 289. 20 元，剩余未分配利润 2, 210, 689, 934. 70 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

35、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	8, 819, 281, 723. 88	5, 827, 004, 924. 26	8, 606, 779, 143. 98	6, 022, 317, 958. 13
其他业务	46, 274, 140. 65	47, 067, 652. 63	56, 973, 262. 83	39, 522, 214. 01
合计	8, 865, 555, 864. 53	5, 874, 072, 576. 89	8, 663, 752, 406. 81	6, 061, 840, 172. 14

(2) 主营业务(分行业)

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	7,376,364,219.01	4,638,941,216.60	6,211,237,399.79	3,939,170,303.53
建筑施工业	1,442,917,504.87	1,188,063,707.66	2,395,541,744.19	2,083,147,654.60
合计	8,819,281,723.88	5,827,004,924.26	8,606,779,143.98	6,022,317,958.13

(3) 主营业务(分产品)

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	6,144,006,005.19	3,785,257,346.97	5,088,214,175.74	3,182,080,065.36
工程项目收入	1,442,917,504.87	1,188,063,707.66	2,395,541,744.19	2,083,147,654.60
物业管理服务	802,397,605.31	709,839,045.75	752,519,022.77	639,282,376.75
房地产租赁	405,574,917.88	136,371,655.12	370,504,201.28	117,807,861.42
酒店经营收入	24,385,690.63	7,473,168.76		
合计	8,819,281,723.88	5,827,004,924.26	8,606,779,143.98	6,022,317,958.13

36、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	计缴标准
土地增值税	487,692,927.88	509,189,016.02	按超率累进税率
房产税	50,675,832.67	45,502,365.20	从价计征税率为 1.2%；从租计征税率为 12%
城市维护建设税	26,648,260.54	22,990,891.76	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	20,078,948.20	17,572,757.67	按公司所在地政策缴纳
土地使用税	11,256,695.59	9,684,557.60	按公司所在地政策缴纳
印花税	5,329,410.67	5,345,470.22	按税法缴纳
河道管理费	225,189.60	2,250,863.65	按公司所在地政策缴纳
营业税	-	3,993,592.60	-
其他	1,031,393.31	314,864.94	按公司所在地政策缴纳
合计	602,938,658.46	616,844,379.66	

37、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
广告宣传类费用	64,933,319.18	69,828,708.43
代理佣金类费用	48,124,106.00	58,609,356.39
空置房管理费	23,155,448.23	14,080,900.91
日常业务类费用	15,815,390.98	6,998,780.28
人员薪酬类费用	15,744,513.52	2,450,534.81
折旧摊销类费用	1,173,858.94	688,684.60
其他	3,093,356.71	10,004,779.42
合计	172,039,993.56	162,661,744.84

38、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
人员薪酬类费用	228, 439, 797. 04	206, 284, 979. 46
日常业务类费用	67, 557, 672. 80	40, 383, 732. 55
折旧摊销类费用	47, 669, 506. 43	23, 164, 457. 61
其他	13, 318, 157. 65	15, 900, 734. 29
合计	356, 985, 133. 92	285, 733, 903. 91

39、研发费用

√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
人员薪酬类费用	11, 880, 953. 75	8, 788, 362. 82
委外研发费用	17, 701, 405. 87	41, 477, 689. 58
材料费用	18, 672, 024. 61	20, 229, 056. 14
日常业务类费用	1, 931, 710. 41	2, 897, 978. 90
折旧摊销类费用	939, 809. 45	1, 174, 769. 99
其他	230, 423. 82	927, 216. 04
合计	51, 356, 327. 91	75, 495, 073. 47

40、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	242, 747, 974. 83	425, 723, 278. 42
利息收入	-55, 163, 450. 87	-173, 223, 872. 04
汇兑损失	8, 100. 56	5, 741, 422. 74
汇兑收益	-11, 610. 09	-14, 860, 912. 22
其他支出	5, 263, 417. 57	8, 389, 360. 26
合计	192, 844, 432. 00	251, 769, 277. 16

41、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
政府补助	43, 900, 442. 95	34, 006, 449. 77
增值税进项税额加计抵减	1, 453, 405. 88	
其他	1, 554, 297. 15	
合计	46, 908, 145. 98	34, 006, 449. 77

42、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	-49,148,723.47	-33,546,637.19
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	3,307,883.38	23,290,954.60
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	975,000.00	
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		2,244,800.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,640,971.74
合计	-44,865,840.09	-10,651,854.33

43、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-505,979.14	
应收账款坏账损失	-18,852,783.34	
其他应收款坏账损失	-8,261,585.10	
合计	-27,620,347.58	

44、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-20,702,710.51
二、存货跌价损失	-254,461,104.78	-5,726,159.53
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-254,461,104.78	-26,428,870.04

45、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
非流动资产处置利得	581,748.85	986,434.57
非流动资产处置损失	-466,773.46	-100,846.89
合计	114,975.39	885,587.68

46、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
违约金及补偿款	3,036,218.84	8,197,219.80	3,036,218.84
政府补助		744,816.00	-
其他	9,067,126.44	60,719,639.77	9,067,126.44
合计	12,103,345.28	69,661,675.57	12,103,345.28

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
政府补助		744,816.00	与收益相关

47、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
赔偿金、违约金支出	121,701.80	786,399.14	121,701.80
对外捐赠	1,573,000.00	130,000.00	1,573,000.00
滞纳金	19,401.21	1,092,145.24	19,401.21
赞助支出	200,000.00	336,400.00	200,000.00
其他	1,238,570.00	1,224,300.86	1,238,570.00
合计	3,152,673.01	3,569,245.24	3,152,673.01

48、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	430,956,468.90	370,081,824.24
递延所得税费用	-1,087,895.74	-21,272,639.76
合计	429,868,573.16	348,809,184.48

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,344,345,242.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	336,086,310.75
子公司适用不同税率的影响	-8,455,574.89
调整以前期间所得税的影响	-29,180,130.27
非应税收入的影响	-12,043,430.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,109,558.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-30,662,952.90
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	173,014,792.39
所得税费用	429,868,573.16

49、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本报告附注五、32 之说明

50、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
往来款	569,331,174.60	626,817,070.95
其他收益	20,276,672.23	34,006,449.77
营业外收入	12,103,345.28	11,406,315.72
利息收入	55,163,450.87	108,786,983.82
合计	656,874,642.98	781,016,820.26

(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
往来款	411,894,444.10	503,600,873.00
销售费用	155,121,621.10	159,522,525.43
管理费用	80,875,830.45	56,284,466.84
研发费用	31,744,493.85	65,531,940.66
手续费	5,263,417.57	8,389,360.26
营业外支出	3,152,673.01	3,569,245.24
合计	688,052,480.08	796,898,411.43

(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
非同一控制下企业合并上海虹晟投资发展有限公司		131,574,767.78
非同一控制下企业合并上海上实倪德伦文化发展有限公司		3,650,989.89
合计		135,225,757.67

(4) 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
发行公司债	885,550,000.00	-
股东借款	221,200,000.00	-
合计	1,106,750,000.00	-

(5) 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
归还公司债	890,000,000.00	
归还借款		600,000,000.00
股东垫款	55,390,000.00	2,625,388,726.51
合计	945,390,000.00	3,225,388,726.51

51、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	914,476,669.82	924,502,414.56
加：资产减值准备	254,461,104.78	26,428,870.04
信用减值准备	27,620,347.58	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,465,015.39	11,199,473.26
使用权资产摊销		
无形资产摊销	15,131,534.10	16,735,785.01
长期待摊费用摊销	3,095,853.26	1,639,263.20
投资性房地产摊销	141,952,695.12	137,232,397.68
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）	-114,975.39	-885,587.68
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	242,744,465.30	416,603,788.94
投资损失（收益以“－”号填列）	44,865,840.09	10,651,854.33
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,395,709.53	-5,746,242.10
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-2,483,605.27	-15,526,397.66
存货的减少（增加以“－”号填列）	-707,855,491.59	607,217,036.33
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-556,065,552.88	833,505,143.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-205,045,428.54	-916,054,564.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01
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	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
减：现金的期初余额	5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
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	185,439,373.24	-3,047,129,725.86

(2) 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	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
其中：库存现金	433,841.52	805,339.09
可随时用于支付的银行存款	6,147,755,234.05	5,962,433,816.39
可随时用于支付的其他货币资金	5,080,530.40	4,591,077.25
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
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	4,472,642.83	4,459,064.37

(3) 其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货币资金(附注五、1)	6,470,388,455.57	6,312,771,530.09
减：非现金及现金等价物	317,118,849.60	344,941,297.36
期末现金余额	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
其中：库存现金	433,841.52	805,339.09
可随时用于支付的银行存款	6,147,755,234.05	5,962,433,816.39
可随时用于支付的其他货币资金	5,080,530.40	4,591,077.25

52、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	59,125	长期借款 71,750 万元及一年内到期非流动负债 5,500 万元
长期股权投资	107,269	一年内到期非流动负债 85,800 万元
存货	114,546	长期借款 9,998 万元
合计	280,940	/

53、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	31,062.20	6.9762	216,696.12

54、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
税收返还	39,610,336.86	其他收益	39,610,336.86
区财政局财政扶持基金	2,400,000.00	其他收益	2,400,000.00
售后房小区政府补贴	1,785,837.37	其他收益	1,785,837.37
其他零星补贴	104,268.72	其他收益	104,268.72

六、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

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) 报告期内新纳入合并报表范围的子公司情况

单位:元 币种:人民币

公司名称	新纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例	期末净资产	本期净利润
上海实瑞房地产有限公司	新设成立	100.00%	9,871,930.29	-128,069.71
上海宝绘房地产有限公司	新设成立	100.00%	9,847,036.00	-152,964.00
湖州瑞恒酒店管理有限公司	新设成立	100.00%	4,074,355.06	-925,644.94
上海实宁置业有限公司	新设成立	100.00%	9,928,460.78	-71,539.22

(2) 公司本期无不再纳入合并报表范围的子公司。

七、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	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	50.40	49.60	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	50.00	-	非同一控制合并取得
成都上实锦绣物业服务有限公司	成都市	成都市	物业服务	-	100.00	非同一控制合并取得
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	同一控制合并取得
天津市中天兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	15.20	84.80	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	-	75.00	同一控制合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	76.00	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	20.00	80.00	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实锦绣花城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制合并取得
上海皇冠房地产有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00	-	同一控制合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	90.00	-	同一控制合并取得
上海高阳宾馆有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	85.00	-	同一控制合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	87.91	12.09	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
上海上实北外滩投资开发有限公司	上海市	上海市	投资开发	100.00	-	投资设立
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00	投资设立

上海实悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	51.00	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	-	100.00	投资设立
无锡崇实物业管理有限公司	无锡市	无锡市	物业服务	-	51.00	投资设立
湖南丰盛房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	90.00	-	非同一控制合并取得
重庆海上海置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锐毅投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海锐珩投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海锐翎投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海上投控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	同一控制合并取得
上海上投置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
苏州上投置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	70.00	同一控制合并取得
绍兴上投置业发展有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
上海新世纪房产服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海汇通房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
上海胜清置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
实锐香港投资管理有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	投资设立
湖州湖嵘房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
湖州湖屹房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	上海市	上海市	建筑业	69.7849	-	非同一控制合并取得
上海胤泰楼宇科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00	非同一控制合并取得
上海煜麟机电工程有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00	非同一控制合并取得
上海夺迈智能科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00	非同一控制合并取得
龙创节能(香港)有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	非同一控制合并取得
上海嘉荟房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00	40.00	非同一控制合并取得
上海瑞陟投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	非同一控制合并取得
杭州上实房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00	间接持股控制
泉州市上实投资发展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	-	100.00	同一控制合并取得
苏州上实置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海政勤企业服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00	投资设立
芜湖上实空港运营管理有限公司	芜湖市	芜湖市	物业服务	-	55.00	投资设立
上海上实森大厦商业运营管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	-	60.00	投资设立

上海实誉城市建设管理有限公司	上海市	上海市	工程管理	100.00	-	投资设立
上海申大物业有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海城开商用物业发展有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海虹晟投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	90.00	非同一控制合并取得
上海实森置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	非同一控制合并取得
上海上实倪德伦文化发展有限公司	上海市	上海市	文化服务	51.00	-	非同一控制合并取得
上海实瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海宝绘房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
湖州瑞恒酒店管理有限公司	湖州市	湖州市	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海实宁置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00%	40,412,198.93		282,475,918.90
上海丰泽置业有限公司	49.00%	-10,431,389.15		449,699,900.07
上海丰茂置业有限公司	49.00%	1,083,185.86		281,756,123.25
上海上实物业管理有限公司	15.00%	4,477,397.67		8,426,499.60
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	4,408,931.22		21,141,770.13
湖南丰盛房地产开发有限公司	10.00%	-5,972,716.43		-20,686,876.90
杭州上实置业有限公司	15.00%	87,650,872.26		85,850,142.92
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	30.2151%	23,972,714.65		243,149,160.50
杭州上实房地产开发有限公司	15.00%	-2,851,822.49		-6,389,119.25
上海虹晟投资发展有限公司	10.00%	89,668.60		13,999,849.40
上海实森置业有限公司	10.00%	-450,060.75		13,236,918.15
上海申大物业有限公司	15.00%	289,991.23		2,700,754.12

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海上实湖滨新城发展有限公司	629, 285, 690. 31	196, 500. 11	629, 482, 190. 42	53, 000, 723. 10	-	53, 000, 723. 10	887, 323, 197. 37	309, 689. 13	887, 632, 886. 50	393, 625, 294. 54	-	393, 625, 294. 54
上海丰泽置业有限公司	2, 929, 453, 894. 64	40, 447, 869. 94	2, 969, 901, 764. 58	2, 052, 146, 866. 98	-	2, 052, 146, 866. 98	1, 582, 793, 750. 40	26, 612, 236. 44	1, 609, 405, 986. 84	670, 362, 539. 95	-	670, 362, 539. 95
上海丰茂置业有限公司	728, 151, 099. 90	166, 008. 14	728, 317, 108. 04	153, 304, 611. 61	-	153, 304, 611. 61	714, 648, 497. 88	206, 310. 80	714, 854, 808. 68	142, 052, 895. 64	-	142, 052, 895. 64
上海上实物业管理有限公司	380, 816, 275. 74	32, 180, 542. 47	412, 996, 818. 21	356, 820, 154. 22	-	356, 820, 154. 22	320, 897, 331. 04	32, 958, 568. 83	353, 855, 899. 87	327, 528, 553. 70	-	327, 528, 553. 70
上海金钟商业发展有限公司	143, 983, 750. 07	385, 269, 665. 83	529, 253, 415. 90	67, 835, 714. 61	250, 000, 000. 00	317, 835, 714. 61	119, 215, 277. 65	397, 765, 191. 86	516, 980, 469. 51	50, 352, 080. 38	290, 000, 000. 00	340, 352, 080. 38
湖南丰盛房地产开发有限公司	462, 875, 376. 39	1, 317, 900. 77	464, 193, 277. 16	671, 062, 046. 10	-	671, 062, 046. 10	596, 518, 253. 98	1, 388, 199. 80	597, 906, 453. 78	745, 048, 058. 43	-	745, 048, 058. 43
杭州上实置业有限公司	656, 840, 157. 87	133, 741. 21	656, 973, 899. 08	84, 639, 613. 07	-	84, 639, 613. 07	2, 988, 917, 487. 60	373, 665. 85	2, 989, 291, 153. 45	3, 001, 296, 015. 81	-	3, 001, 296, 015. 81
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2, 740, 632, 155. 52	45, 789, 655. 64	2, 786, 421, 811. 16	1, 958, 383, 870. 99	23, 310, 633. 29	1, 981, 694, 504. 28	2, 730, 291, 363. 76	37, 240, 415. 36	2, 767, 531, 779. 12	2, 005, 594, 080. 00	24, 870, 373. 70	2, 030, 464, 453. 70
杭州上实房地产开发有限公司	2, 909, 629, 410. 92	243, 823. 08	2, 909, 873, 234. 00	2, 952, 467, 362. 41	-	2, 952, 467, 362. 41	1, 807, 914, 629. 86	357, 920. 40	1, 808, 272, 550. 26	1, 831, 854, 528. 73	-	1, 831, 854, 528. 73
上海虹晟投资发展有限公司	2, 301, 984. 35	138, 000, 000. 00	140, 301, 984. 35	303, 490. 31	-	303, 490. 31	129, 427, 357. 42	10, 000, 000. 00	139, 427, 357. 42	325, 549. 39	-	325, 549. 39
上海实森置业有限公司	4, 934, 278, 633. 71	38, 905, 258. 91	4, 973, 183, 892. 62	4, 840, 814, 711. 07	-	4, 840, 814, 711. 07	4, 228, 411, 701. 80	7, 121, 719. 03	4, 235, 533, 420. 83	4, 226, 663, 631. 73	-	4, 226, 663, 631. 73
上海申大物业有限公司	130, 656, 749. 48	182, 006. 99	130, 838, 756. 47	112, 833, 729. 00	-	112, 833, 729. 00	128, 921, 732. 78	186, 519. 55	129, 108, 252. 33	113, 036, 499. 71	-	113, 036, 499. 71

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海上实湖滨新城发展有限公司	324, 428, 392. 03	82, 473, 875. 36	82, 473, 875. 36	-14, 266, 432. 61	-	-6, 948, 776. 44	-6, 948, 776. 44	-8, 399, 777. 43
上海丰泽置业有限公司	-	-21, 288, 549. 29	-21, 288, 549. 29	961, 626, 360. 23	1, 873, 370, 810. 71	483, 101, 674. 43	483, 101, 674. 43	-447, 758, 605. 50
上海丰茂置业有限公司	-	2, 210, 583. 39	2, 210, 583. 39	-14, 173, 182. 27	32, 300, 267. 39	15, 956, 945. 61	15, 956, 945. 61	-43, 569, 880. 65
上海上实物业管理有限公司	335, 428, 698. 41	29, 849, 317. 82	29, 849, 317. 82	52, 264, 450. 35	307, 125, 691. 92	28, 624, 147. 51	28, 624, 147. 51	36, 110, 057. 69
上海金钟商业发展有限公司	94, 453, 839. 14	44, 089, 312. 16	44, 089, 312. 16	65, 430, 999. 46	92, 815, 678. 89	40, 598, 059. 15	40, 598, 059. 15	50, 480, 709. 18
湖南丰盛房地产开发有限公司	127, 412, 230. 15	-59, 727, 164. 29	-59, 727, 164. 29	92, 734, 178. 18	73, 968, 424. 79	-80, 326, 040. 20	-80, 326, 040. 20	55, 500, 480. 18
杭州上实置业有限公司	2, 885, 043, 877. 13	584, 339, 148. 37	584, 339, 148. 37	-11, 730, 430. 23	-	-13, 073, 690. 83	-13, 073, 690. 83	103, 373, 362. 02
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	1, 432, 004, 969. 40	79, 340, 179. 76	79, 340, 179. 76	83, 798, 905. 24	2, 380, 711, 715. 14	86, 887, 371. 43	86, 887, 371. 43	-114, 274, 881. 27
杭州上实房地产开发有限公司	-	-19, 012, 149. 94	-19, 012, 149. 94	836, 431, 841. 85	-	-27, 250, 697. 48	-27, 250, 697. 48	480, 971, 331. 99
上海虹晟投资发展有限公司	-	896, 686. 01	896, 686. 01	874, 626. 93	-	-	-	-
上海实森置业有限公司	-	-4, 500, 607. 55	-4, 500, 607. 55	-397, 015, 680. 96	-	-	-	-
上海申大物业有限公司	80, 615, 189. 56	1, 933, 274. 85	1, 933, 274. 85	5, 363, 320. 28	90, 741, 410. 37	3, 766, 265. 38	3, 766, 265. 38	9, 399, 325. 78

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

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2019 年 3 月 15 日，公司召开总裁办公会议，会议同意收购上海上实商业管理有限公司 20%股权。股权收购已于 2019 年完成，公司通过间接方式持有上海上实商业管理有限公司 100%股权。

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(%)		表决权比例	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
上海实银资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理、实业投资		49.00	49.00%	权益法
上海实业养老投资有限公司	上海市	上海市	实业投资、投资管理		38.00	38.00%	权益法
上海帷迦科技有限公司	上海市	上海市	互联网信息技术服务		27.6051	27.6051%	权益法
宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市	宁波市	投资管理		45.00	45.00%	权益法
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	项目投资		43.43	43.43%	权益法
青岛国信上实城市物业发展有限公司	青岛市	青岛市	物业管理		35.00	35.00%	权益法
上海泽虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		30.00	30.00%	权益法
上海青悦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	49.00		49.00%	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							
	上海实业养老投资有限公司	青岛国信上实城市物业发展有限公司	宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	上海帷迦科技有限公司	上海实银资产管理有限公司	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发有限公司
流动资产	1, 178, 606, 847. 62	56, 991, 874. 05	2, 540, 493. 68	2, 449, 281. 21	35, 126, 321. 72	2, 317, 722. 07	316, 436, 443. 74	204, 099, 946. 03
非流动资产	315, 031, 551. 23	3, 605, 227. 28	230, 000. 00	215, 867, 854. 32	79, 500, 324. 20	343, 248. 71	138, 792. 77	-
资产合计	1, 493, 638, 398. 85	60, 597, 101. 33	2, 770, 493. 68	218, 317, 135. 53	114, 626, 645. 92	2, 660, 970. 78	316, 575, 236. 51	204, 099, 946. 03
流动负债	746, 331, 252. 73	46, 650, 917. 04	1, 687, 760. 70	500. 00	116, 943, 887. 31	293, 139. 61	14, 997. 69	65, 310. 47
非流动负债	845, 014, 033. 26	265, 223. 61	-	-	3, 947, 152. 82	-	-	-
负债合计	1, 591, 345, 285. 99	46, 916, 140. 65	1, 687, 760. 70	500. 00	120, 891, 040. 13	293, 139. 61	14, 997. 69	65, 310. 47
少数股东权益	3, 754, 295. 37	-			-5, 653, 049. 73	-	-	-
归属于母公司股东权益	-101, 461, 182. 51	13, 680, 960. 68	1, 082, 732. 98	218, 316, 635. 53	-611, 344. 48	2, 367, 831. 17	316, 560, 238. 82	204, 034, 635. 56
按持股比例计算的净资产份额	-	4, 788, 336. 24	487, 229. 84	94, 814, 914. 81	-	1, 160, 237. 27	94, 968, 071. 65	99, 976, 971. 42
调整事项		2, 601, 754. 19						
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他		2, 601, 754. 19						
对联营企业权益投资的账面价值	-	7, 390, 090. 43	487, 229. 84	94, 814, 914. 81	-	1, 160, 237. 27	94, 968, 071. 65	99, 976, 971. 42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	3, 952, 138. 58	155, 201, 814. 70	6, 457, 169. 72	-	126, 414, 607. 32	-		
净利润	-60, 910, 427. 91	1, 913, 303. 94	2, 221. 40	-1, 095, 346. 56	-55, 648, 968. 33	-7, 979, 501. 03	-239, 761. 18	34, 635. 56
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-60, 910, 427. 91	1, 913, 303. 94	2, 221. 40	-1, 095, 346. 56	-55, 648, 968. 33	-7, 979, 501. 03	-239, 761. 18	34, 635. 56
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

八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括其他权益工具投资、借款、应收票据、应收款项、应付款项、应付票据、应付债券等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。从而在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、 市场风险

（1）汇率风险：本公司目前外币业务极少，不存在汇率风险。

（2）利率风险：本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司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 2019 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 1,029,538 万元，及人民币计价的固定利率借款合同、应付债券，金额合计为 449,246 万元。

（3）价格风险：本公司的主业房地产开发是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场及各方政策的共同作用，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

2、 信用风险

截至 2019 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

3、 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对公司信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

九、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			401,170,000.00	401,170,000.00
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且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				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			401,170,000.00	401,170,000.00
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			401,170,000.00	401,170,000.00
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位:元 币种:人民币

项目	被投资单位	期末公允价值	估值技术
权益工具投资	上海实业开发有限公司	375,670,000.00	采用收益法
权益工具投资	上海誉德动力技术集团股份有限公司	10,500,000.00	采用成本法
权益工具投资	上海众鑫建筑设计研究院有限公司	15,000,000.00	采用成本法
权益工具投资	上海海外联合投资股份有限公司	-	采用成本法

十、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：港元

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(%)
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1	48.60	48.60

本企业的母公司情况的说明

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见“附注七、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见“附注七、在其他主体中的权益”

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
上海实银资产管理有限公司	联营企业
上海实业养老投资有限公司	联营企业
上海实业养老发展有限公司	联营企业
上海帷迦科技有限公司	联营企业

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
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制
上海天地行房地产营销有限公司	同受一方控制
新上海国际园艺有限公司	同受一方控制
上海上实金融服务控股有限公司	同受一方控制
上海上投资产经营有限公司	同受一方控制
江建钦	子公司之股东
庄伟峰	子公司之股东
上海城开（集团）有限公司	同受一方控制
上实管理（上海）有限公司	同受一方控制

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
上海天地行房地产营销有限公司	支付营销服务费		60,314.04
新上海国际园艺有限公司	支付园艺工程费	58,906.00	102,600.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	收取租赁费	3,720,080.18	4,672,461.16
上海上实（集团）有限公司	收取托管费	471,698.10	471,698.10
上海上实（集团）有限公司	收取租赁费	225,257.14	225,257.14
上海上实集团财务有限公司	收取租赁费	3,336,800.04	3,336,800.04
上海实银资产管理有限公司	收取租赁费	1,151,291.40	1,151,291.40
上海上实金融服务控股有限公司	收取租赁费	2,745,211.44	2,581,426.74
上实管理（上海）有限公司	收取租赁费	596,171.40	
上海上投资产经营有限公司	收取租赁费		49,868.57
上海实业养老发展有限公司	收取租赁费	474,525.72	273,786.66
上海帷迦科技有限公司	收取租赁费	5,797,125.67	6,306,171.36
上海帷迦科技有限公司	工程施工	1,216,130.20	657,283.77

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	提供服务	市场价	3,720,080.18	0.92%	4,672,461.16	1.26%
上海上实（集团）有限公司	提供服务	协议价	471,698.10	100.00%	471,698.10	100.00%
上海上实（集团）有限公司	提供服务	市场价	225,257.14	0.06%	225,257.14	0.06%
上海上实集团财务有限公司	提供服务	市场价	3,336,800.04	0.82%	3,336,800.04	0.90%
上海实银资产管理有限公司	提供服务	市场价	1,151,291.40	0.28%	1,151,291.40	0.31%
上海上实金融服务控股有限公司	提供服务	市场价	2,745,211.44	0.68%	2,581,426.74	0.70%
上实管理（上海）有限公司	提供服务	市场价	596,171.40	0.15%		
上海上投资产经营有限公司	提供服务	市场价			49,868.57	0.01%
上海实业养老发展有限公司	提供服务	市场价	474,525.72	0.12%	273,786.66	0.07%
上海帷迦科技有限公司	提供服务	市场价	5,797,125.67	1.43%	6,306,171.36	1.70%
上海帷迦科技有限公司	提供服务	市场价	1,216,130.20	0.08%	657,283.77	0.03%
上海天地行房地产营销有限公司	接受服务	市场价			60,314.04	0.10%
新上海国际园艺有限公司	接受服务	市场价	58,906.00	100.00%	102,600.00	100.00%

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海上实城市发展投资有限公司（注）	上海实业养老发展有限公司	24,700	2016 年 8 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注：公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司以所持股权比例为其联营公司上海实业养老投资有限公司（以下简称“上实养老投资”）之全资子公司上海实业养老发展有限公司的银行贷款提供人民币 24,700 万元的保证担保，此项担保上实养老投资提供了反担保措施。

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
应收账款	上海帷迦科技有限公司	5,022,791.80	2,378,139.82	3,994,878.10	199,743.91
其他应收款	上海实业养老投资有限公司	190,000,000.00	38,536,863.02	190,000,000.00	15,538,124.02
其他应收款	上海实业养老发展有限公司	56,794,309.60			
其他应收款	上海城开(集团)有限公司			142,158.72	

(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
其他应付款	江建钦	14,100,000.00	14,100,000.00
其他应付款	庄伟峰	14,100,000.00	14,100,000.00

十一、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

2014 年 6 月 26 日，公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称“上实城发”)出资 5 亿元人民币，与上海阜华投资管理中心（有限合伙）(以下简称“阜华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙公司的有限合伙人(LP)共同出资，公司联营公司上海实银资产管理有限公司(以下简称“实银资管”)作为普通合伙人(GP)，发起设立上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）(以下简称“实银基金”)，首期募集资金规模为 25 亿元，并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为 25 亿元，主要投资方向为直接或间接(通过设立子基金)以包括但不限

于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币 0.25 亿元，上实城发拟认缴人民币不低于 5 亿元。

2、 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(1) 按揭贷款担保

截至 2019 年 12 月 31 日，公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项如下：

① 大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 7,371.50 万元。

② 上海丰泽置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 43,954.61 万元。

③ 重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 85.00 万元。

④ 成都上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 2,456.00 万元。

⑤ 绍兴上投置业发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 338.73 万元。

⑥ 杭州上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 21,106.43 万元。

⑦ 上海嘉荟房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 15,587.00 万元。

⑧ 杭州上实房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 101,347.39 万元。

⑨ 泉州市上实投资发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为

自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 54,142.80 万元。

⑩ 湖州湖嵘房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 65,928.00 万元。

⑪ 湖州湖屹房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 38,890.00 万元。

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，本公司用于抵押或质押的资产详见本报告“附注五、52 所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

十二、 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	184,456,289.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2020 年 3 月 27 日，公司第七届董事会第三十一次会议通过 2019 年度利润分配预案，拟以截至 2019 年 12 月 31 日的总股本 1,844,562,892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），现金红利合计 184,456,289.20 元，剩余未分配利润 2,210,689,934.70 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

3、 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国范围爆发以来，对新型冠状病毒肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司已落实政府有关防控新型冠状病毒肺炎疫情的各项要求，积极配合政府做好疫情防控工作。

新型冠状病毒肺炎疫情对全国整体经济运行造成一定的影响，并在一定程度上对公司经营管理活动等方面产生影响，影响程度取决于疫情防控的状况、持续时间以及各项调控政策的实施。公司将继续密切关注新冠病毒疫情发展情况。

十三、 其他重要事项

1、 分部信息

报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	物业服务	建筑施工业	其他业务(注)	分部间抵销	合计
(1) 营业收入	6, 629, 055, 524. 74	840, 738, 480. 78	1, 442, 917, 504. 87		47, 155, 645. 86	8, 865, 555, 864. 53
其中：对外交易收入	6, 581, 899, 878. 88	840, 738, 480. 78	1, 442, 917, 504. 87			8, 865, 555, 864. 53
分部间交易收入	47, 155, 645. 86				47, 155, 645. 86	
(2) 营业费用	148, 191, 436. 76		23, 848, 556. 80			172, 039, 993. 56
(3) 营业利润	1, 197, 091, 707. 24	78, 027, 532. 10	84, 899, 380. 71	-24, 624, 049. 34		1, 335, 394, 570. 71
(4) 资产总额	35, 652, 507, 223. 60	1, 006, 529, 760. 52	2, 794, 256, 676. 01	487, 533, 641. 10		39, 940, 827, 301. 23
(5) 负债总额	24, 820, 776, 225. 21	863, 865, 762. 59	1, 984, 345, 729. 07	226, 182, 015. 80		27, 895, 169, 732. 67

注：其他业务板块主要系从事投资管理、资产管理等业务。

2、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1) 2019 年 2 月 20 日，公司通过参与挂牌出让活动获取上海市宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0421-01 和 0423-01 地块国有建设用地使用权。两幅地块的土地成交价分别为人民币 127,678 万元及 154,225 万元，合计人民币 281,903 万元。公司已设立两家全资子公司，注册资本分别为人民币 1,000 万元，用于经营开发上述两幅地块项目。

(2) 2019 年 3 月 11 日，根据《上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）募集说明书》关于投资者回售选择权的约定，公司实施债券回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，到期回售金额为人民币 890,000,000 元（不含利息）。回售实施完毕后，上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）尚有 2 年存续期，未回售金额为人民币 110,000,000 元，票面利率为 3.23%。

(3) 2019 年 3 月 15 日，公司召开总裁办公会议，会议同意收购上海上实商业管理有限公司 20%股权。股权收购已于 2019 年度完成，公司通过间接方式持有上海上实商业管理有限公司 100%股权。

(4) 2019 年 3 月 28 日，公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《关于核准上海实业发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可[2019]471 号)，核准公司向合格投资者公开发行面值不超过 18 亿元的公司债券，采用分期发行方式，首期发行自证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起 24 个月内完成。2019 年公司债券(第一期)已于 2019 年 4 月 24 日发行完毕，第一期债券发行总额为人民币 8.9 亿元，最终票面利率为 4.28%。

(5) 2019 年 6 月 4 日，公司召开总裁办公会议，同意公司设立全资子公司上海实宁置业有限公司（以下简称“实宁置业”），注册资本为人民币 1,000 万元。

公司全资子公司实宁置业与上海前湾置业有限公司（以下简称“前湾置业”）通过合作竞买的方式，以挂牌价人民币 30,060 万元获取上海市闵行区华漕镇 MHPO-1403 单元 30-01 地块（以下简称“华漕 30-01 地块”）国有建设用地使用权，该地块为租赁住房用地。

2019 年 8 月 16 日，公司召开总裁办公会议，同意由实宁置业与前湾置业合资设立上海泽虹置业有限公司（以下简称“泽虹置业”），泽虹置业的注册资本为人民币 36,000 万元。其中，实宁置业持有泽虹置业 30%股权。泽虹置业具体负责经营开发“华漕 30-01 地块”项目。

(6) 2019 年 7 月 29 日，公司召开总裁办公会议，同意由公司与上海市青浦区两家区属国企上海西虹桥商务开发有限公司（以下简称“西虹桥公司”）及上海青浦发展（集团）有限公司（以下简称“青发公司”）合资设立上海青悦房地产开发有限公司（以下简称“青悦公司”）。公司持有青悦公司 49%股权。

2019 年 10 月 31 日，青悦公司以挂牌价人民币 19,169 万元获取上海市青浦区西虹桥光涞路北侧 04-33 地块国有建设用地使用权，该地块性质为租赁住宅用地。

(7) 2019 年 12 月 25 日，公司召开第七届董事会第二十九次（临时）会议，审议通过《公司关于申请可续期债权融资的议案》，同意公司与工银理财有限责任公司、中国工商银行股份有限公司上海市分行签署《可续期债权投资协议》。协议金额为人民币 10 亿元，初始投资期为 1.5 年，融资人有选择递延兑付当期应兑付本金或利息的权利。2020 年 1 月 2 日，公司已收到前述可续期债权投资金额人民币 10 亿元。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	2,000.00
合计	2,000.00

(2) 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

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
大理上实城市发展有限公司	子公司	2,000.00		3 年以上	100.00%

2、 其他应收款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,141,831,896.70	11,975,331,021.76
合计	15,141,831,896.70	11,975,331,021.76

(2) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
单项计提	15,136,041,130.07	11,965,109,222.92
组合计提	5,839,160.73	10,277,156.93
合计	15,141,880,290.80	11,975,386,379.85

① 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
暂借款	15,136,041,130.07	11,965,109,222.92
应收租金款	5,664,821.45	10,112,817.65
其他	174,339.28	164,339.28
合计	15,141,880,290.80	11,975,386,379.85

② 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		55, 358. 09		55, 358. 09
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		6, 963. 99		6, 963. 99
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		48, 394. 10		48, 394. 10

③ 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提						
组合计提	55, 358. 09		6, 963. 99			48, 394. 10
合计	55, 358. 09		6, 963. 99			48, 394. 10

④ 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	与本公司关系	期末余额	坏账准备期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质
上海实森置业有限公司	子公司	4, 368, 388, 916. 97		1 年以内、1-2 年、2-3 年及 3 年以上	28. 85	暂借款
苏州上实置业有限公司	子公司	2, 719, 548, 462. 58		1 年以内、1-2 年、2-3 年	17. 96	暂借款
上海宝绘房地产有限公司	子公司	1, 681, 254, 168. 28		1 年以内	11. 10	暂借款
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1, 455, 895, 022. 60		1 年以内、1-2 年、2-3 年及 3 年以上	9. 62	暂借款
上海实瑞房地产有限公司	子公司	1, 392, 376, 780. 39		1 年以内	9. 20	暂借款
合计	/	11, 617, 463, 350. 82		/	76. 73	/

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	9,913,724,912.55		9,913,724,912.55	9,873,724,912.55		9,873,724,912.55
对联营、合营企业投资	99,976,971.42		99,976,971.42			
合计	10,013,701,883.97		10,013,701,883.97	9,873,724,912.55		9,873,724,912.55

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海上投控股有限公司	3,506,365,262.80			3,506,365,262.80		
上实发展(青岛)投资开发有限公司	2,092,088,582.09			2,092,088,582.09		
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84			658,662,536.84		
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	647,603,783.00			647,603,783.00		
上海上实锦绣花城置业有限公司	345,000,000.00			345,000,000.00		
成都上实置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02			221,292,006.02		
上海丰茂置业有限公司	210,157,488.58			210,157,488.58		
泉州市上实投资发展有限公司	1,281,963,178.79			1,281,963,178.79		
天津市中天兴业房地产开发有限公司	35,910,000.00			35,910,000.00		
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01			135,015,899.01		
上海上实北外滩投资开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆华新国际实业有限公司	43,040,907.98			43,040,907.98		
上海丰泽置业有限公司	189,743,527.26			189,743,527.26		
湖南丰盛房地产开发有限公司	18,584,300.00			18,584,300.00		
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19			10,574,327.19		
重庆海上海置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47			7,535,353.47		
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97			3,996,632.97		
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62			1,528,273.62		
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海锐珩投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海锐翎投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海瑞陟投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海嘉荟房地产有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
上海锐毅投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海上实倪德伦文化发展有限公司	1,662,852.93			1,662,852.93		
上海金钟商业发展有限公司						
上海上实南开房地产营销有限公司						
上海实誉城市建设管理有限公		10,000,000.00		10,000,000.00		

司						
上海实瑞房地产有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
上海宝绘房地产有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
上海实宁置业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	9,873,724,912.55	40,000,000.00		9,913,724,912.55		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海青悦房地产开发有限公司		99,960,000.00		16,971.42						99,976,971.42	
小计		99,960,000.00		16,971.42						99,976,971.42	
合计		99,960,000.00		16,971.42						99,976,971.42	

其他说明：

(3) 期末质押的长期股权投资情形如下：

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上实发展(青岛)投资开发有限公司 23.52%股权	56,468 万元	一年内到期非流动负债 54,200 万元

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	86,195,010.44	33,042,966.07	86,190,259.02	33,058,713.68
其他业务	471,698.10		10,828,616.36	
合计	86,666,708.54	33,042,966.07	97,018,875.38	33,058,713.68

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	163,524,247.76	539,397,231.48
权益法核算的长期股权投资收益	16,971.42	538,879.08
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,287,146.91
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		11,050,867.42
合计	163,541,219.18	549,699,831.07

十五、 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	114,975.39	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	43,900,442.95	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,307,883.38	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	471,698.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,958,375.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-8,061,385.60	
所得税影响额	-8,606,261.89	
合计	44,085,727.63	

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	7. 55	0. 42	0. 42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7. 13	0. 40	0. 40

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、总裁、财务总监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	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：曾　明

董事会批准报送日期：2020 年 3 月 27 日

修订信息

□适用 √不适用