

公司代码：600675

公司简称：中华企业

债券代码：151662

债券简称：19 中企 01

债券代码：162472

债券简称：19 中企 02

中华企业股份有限公司

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、立信会计师事务所（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、公司负责人朱嘉骏、主管会计工作负责人倪伯士及会计机构负责人（会计主管人员）孙婷声明：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4月27日，经公司董事会审议通过，公司2019年度利润分配预案为：公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币1.38元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本为6,096,135,252.00股，以此计算合计拟派发现金红利841,266,664.78元（含税）。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

本报告“经营情况的讨论与分析”一节中已经详细描述公司可能面对的风险，敬请投资者关注并注意投资风险。

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.....	4
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	36
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	58
第七节	优先股相关情况.....	67
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	68
第九节	公司治理.....	77
第十节	公司债券相关情况.....	81
第十一节	财务报告.....	86
第十二节	备查文件目录.....	303

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		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团、上海地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
原经集团	指	上海原经房地产（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
中华企业大厦	指	古北国际财富中心二期
华润置地	指	华润置地有限公司
华润置地控股	指	华润置地控股有限公司
平安不动产	指	平安不动产有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中金公司	指	中国国际金融有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	中华企业股份有限公司
公司的中文简称	中华企业
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	CECL
公司的法定代表人	朱嘉骏

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	印学青	徐健伟
联系地址	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市华山路2号
公司注册地址的邮政编码	200040
公司办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号4-7楼
公司办公地址的邮政编码	200127
公司网址	http://www.cecl.com.cn
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

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》、《证券日报》
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
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	林盛宇、李磊明
报告期内履行持续督导职责的	名称	中国国际金融股份有限公司

财务顾问	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	签字的财务顾问 主办人姓名	余子宜、李扬
	持续督导的期间	2018 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 31 日

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
营业收入	13,281,729,839.07	19,285,847,784.27	-31.13	13,079,970,583.82
归属于上市公司股东的净利润	2,340,167,264.35	2,592,407,958.08	-9.73	945,393,910.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,077,390,543.06	2,471,182,185.46	-15.94	286,304,158.81
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.28	-109.54	6,578,618,643.53
	2019年末	2018年末	本期末 比上年 同期末 增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	15,177,847,315.74	13,740,486,046.19	10.46	11,527,729,024.85
总资产	53,855,058,403.22	56,630,729,822.48	-4.90	58,880,952,908.56

(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
基本每股收益（元/股）	0.38	0.46	-17.39	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.38	0.46	-17.39	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.34	0.54	-37.04	0.13
加权平均净资产收益率（%）	16.19	22.68	减少6.49个百分点	8.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	14.37	28.14	减少13.77个百分点	8.34

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

公司 2018 年利润分配及转增股本以公司 2018 年末总股本 5,080,112,710 股为基数，每股派发现金红利 0.18 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.20 股，共计派发现金红利 914,420,287.80 元（含税），转增 1,016,022,542 股，分配后总股本为 6,096,135,252 股。因此，公司对 2018 年、2017 年每股收益进行了重新调整。

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	6,772,635,191.61	2,368,211,615.64	1,312,415,210.29	2,828,467,821.53
归属于上市公司股东的净利润	1,310,174,924.89	361,526,866.55	195,469,306.63	472,996,166.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,218,221,833.97	347,952,972.17	140,062,602.94	371,153,133.98
经营活动产生的现金流量净额	-3,806,237.16	-889,863,099.84	-654,114,791.97	731,967,251.76

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	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	38,395.95		13,713,982.12	15,647,964.16
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	51,611,196.67		84,917,247.35	56,214,983.62
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			-49,282,777.71	535,776,391.12
除同公司正常经营业务相关的有			-18,518,500.00	14,488,887.00

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				
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	75,693,553.80			
对外委托贷款取得的损益	144,527,537.50		99,244,452.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,703,273.91		-13,363,067.92	6,892,813.26
少数股东权益影响额	-4,475,098.95		7,308,122.42	46,316,659.66
所得税影响额	-6,322,137.59		-2,793,685.89	-16,247,947.01
合计	262,776,721.29		121,225,772.62	659,089,751.81

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
交易性金融资产	121,799,459.88	167,876,118.74	46,076,658.86	76,633,511.77
其他非流动金融资产	4,671,863.76	4,671,863.76	0.00	13,750.00
合计	126,471,323.64	172,547,982.50	46,076,658.86	76,647,261.77

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

中华企业是上海地产集团旗下市场化房地产开发的主要平台，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业。公司以中高端商品住宅开发为核心，同步发展商业地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。公司聚焦住宅、商办以及存量资产三条产品线的开发和运营，着力打造具有海派建筑风格和央企特色的精品房地产开发项目，在深耕上海市场的同时布局环沪及长三角区域，辐射昆山、镇江、苏州、杭州、江阴、无锡、合肥等重点城市。

公司成立 65 年来，积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大央企品牌影响力，为城市开发建设和社会经济发展贡献力量。如今，面对市场新形势，公司积极探索改革路径，优化企业发展模式，形成经营管理优势，进一步完成从单一住宅产品提供商向房地产开发及综合服务商的转型，正逐步形成以开发建设为业务切入点、以资产经营为利润增长点的盈利新模式，力争成为上海地区有重要影响力的房地产开发经营服务企业。

报告期内，公司重点在建项目有尚汇豪庭、央企滨江悦府、央企环球世纪大厦、央企国际金融中心、央企滨江智慧广场等。

（二）行业情况

2019 年的房地产市场以“稳”为主基调，呈现宏观政策调控收紧、土地市场趋于理性、行业竞争更为激烈的态势。在“房住不炒”的定位下，房地产市场政策面仍然趋紧，房企资金风险加大。全年全国共计出台房地产调控政策 600 余次。两会期间“一城一策”的提出意味着房地产调控更加细化。7 月的中共中央政治局会议首次明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，房地产市场平稳发展成为政策导向。融资方面，房企融资环境进一步收紧。银保监会重拳出击整治地产融资乱象，强调不得向未达标房地产项目提供融资，并对银行机构房地产业务开展重点检查。与此同时，城镇化建设目标更加明确、粤港澳大湾区发展规划、长三角区域一体化发展、落户限制全面放宽、城市更新与老旧小区改造步伐加快等新政的出台则为城市开发建设带来了新的机遇。总体而言，2019 年房地产市场是本轮调控效果体现的一年，通过因城施策的方针稳供求、稳价格、稳预期的“三稳”方针，众多城市从土地获取、预售标准、销售价格、销售方式等都得到了高度的规范化，地价和房价也形成了较为良性的关系。另一方面，房地产行业两极分化日益严重。头部企业市场份额进一步扩大，而中小企业面临优胜劣汰的结局。可见房地产行业正呈现出稳中求进的新竞争格局，如何调整经营模式，充分发挥自身优势以实现可持续发展成为所有房企亟待思考的问题。

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

具体内容详见本报告第四节/二/（五）投资状况分析。

其中：境外资产 7,869,922.87（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.01%。

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司历经 65 年发展历程，专注于房地产业，凭借高效优秀的管理团队及健全的法人治理结构，始终把提供卓越的产品品质和全方位的优质服务、为股东创造价值及服务社会作为使命，努力打造具有中华企业特色的核心竞争力。

1. 优势明显的资源实力

公司控股股东上海地产集团是经上海市政府批准成立的大型国有独资企业集团，除从事房地产开发经营外，还承载着上海城市更新职能，承揽了旧区改造及城中村改造、保障房建设、工业园区置换升级、历史古建保护、市政基础设施投资等重大任务。重组改革完成后，公司成为地产集团旗下市场化房地产项目开发的主要平台，聚合了地产集团多重优质资源，对接地产集团发展战略，参与黄浦江两岸及城市重要区域的新一轮开发建设，进一步实现了资源整合；而国内最具实力的综合型地产开发商之一华润置地的入股，助推公司实现投资拓展、开发建设、营销、管理等各个环节的优化，助力公司提升市场化运作经验和水平，加快企业市场化转型步伐。地产集团和华润置地的资源、品牌、经验优势，为公司多渠道获取资源提供了强有力的保障，有效提升了公司的行业竞争力。

2. 卓越的项目产品品质

公司秉承“以客户为先”的经营理念，致力于打造卓越品质的产品。一方面从质量管理入手，将客户住房需求融入项目全过程，建立质量管理体系，全面加强品质管控，推进产品设计标准化和工程管理精细化，各项目质量稳步提升，公司荣获上海市建设工程“白玉兰”奖；另一方面从创新研发入手，研究居住智能化和智慧办公产品，聚焦可变大空间住宅和写字楼创新产品，部分成果已应用于尚汇华庭项目，落地完成中华企业第一代大空间+干法精装修住宅。

3. 优质区位的持有型物业

公司坚持高品质物业经营的发展方向，不断优化自持资产结构，加大核心区域优质物业持有规模，提升资产效益和盈利能力，确保持续稳定的现金流和经营收益。报告期内，公司在营经营性不动产包括中华企业大厦、淮海公寓，中星城、凉城购物中心等，经营状况稳定，运营情况良好；在建的写字楼项目包括中企国际金融中心、中企财富世纪大厦、中企未来世纪大厦、中企滨

江智慧广场、中企滨江世纪大厦等，均位于陆家嘴、北滨江、东外滩等上海核心区域，所处位置尚佳，未来有望进一步提升公司经营不动产物业品质，打造上市公司利润的稳定器和压舱石。

4. 稳定长效的股东回报

公司上市近二十六年以来，不仅关注企业的规模增长，同时秉持关注股东回报的经营理念，在符合《公司章程》规定的分红条件下，通过送股或现金分红等方式给予投资者持续回报，其中现金分红已累计超过 21.32 亿元。

5. 高效优秀的管理团队及健全的法人治理结构

公司以优秀的企业文化汇聚了经验丰富，专业素质过硬的核心管理团队，形成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合能力，能以前瞻性的眼光洞悉房地产市场，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。近年来，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。与此同时，公司严格按照监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，建立了权责明确、科学灵活的决策体系，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，并通过绩效考核、内部审计、组织监督等管理机制，在打造高效的执行力的同时，充分保障中小股东的知情权和决策权，为公司的健康发展打下了坚实的基础。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年是新中国成立 70 周年，也是公司组建 65 周年，是公司完成重大资产重组后励精图治的起步之年，更是深化改革转型推进新一轮发展的奋斗之年。面对新格局、新定位、新任务，公司紧紧围绕企业改革和发展大局，精心谋划、狠抓落实，圆满达成预期目标，取得了较好的经营成果。经过努力，公司股票在 2019 年分别被纳入标普新兴市场全球基准指数、富时中国 A 股全盘指数、上证 380 指数、沪港通成分股以及上证 100 指数成分股名单，充分体现资本市场对公司经营业绩、未来发展和管理能力等方面的认可。报告期内具体经营情况如下：

1. 重回土地公开市场，喜获优质项目资源

报告期内，公司重回上海土地公开市场。在全面掌握上海总体土地供应情况的基础上，锁定 28 幅土地重点跟进，最终通过公开市场招拍挂成功竞得杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块，实现中华企业七年来市场化土地获取“零突破”。该地块位于上海新江湾板块，市场稀缺性较高，拥有湿地、文化、商业等多种资源，居住氛围较好，符合公司中高端住宅开发定位，为公司重组改革后的强劲发展提供了有力保障。与此同时，公司密切关注二级市场收并购，将收购兼并作为土地资源重要拓展方式。报告期内与香港信德集团成立合资公司，完成华侨城集团苏河湾项目 50% 股权收购项目的相关合同签署，进一步提升公司项目资源储备。

2. 新盘销售加速推进，城市深耕优势明显

报告期内，公司紧抓市场窗口期，合理铺排销售节奏，大力推进新盘销售，攻坚克难去化存量。2019 年公司新推楼盘销售项目 4 个，其中：中企滨江金融中心实现销售登记备案，完成当年目标；滨江悦府项目一个半月实现销售去化约 90%；尚汇豪庭三期半月内实现销售去化约 83%。针对中企库存货值，公司采取大宗交易、圈层突破等多种方式，实现印象春城 A 栋整栋销售，中星红庐、清水湾和香堤艺墅三个项目尾盘清盘和古北萃庭滞销车位去化。同时，完成经营性不动产港泰广场 5 层 D 室转让事项的产权交易合同签署工作。

公司全年新房累计销售签约额 95 亿元，累计签约面积 22.15 万平方米，荣列上海房企权益销售金额排行榜 50 强、上海房企流量金额排行榜 50 强以及上海房企销售面积排行榜 50 强。

3. 持续优化资产结构，提高资产价值

报告期内，公司积极应对国内外经济下行形势及同质压力，根据市场情况灵活调整运营策略。一方面动态把控存量资产续租及退租情况，对单位租金触顶的经营性资产，以“租税联动”方式补足租金增幅缺口，采用市场化方式引进优秀资产经营方，共同筹划新入市资产经营方案，以租赁收入为目标，以客户维护为核心，以企业落地率和经济贡献度为重点，聚焦在营核心资产，持续优化自持资产结构，拓展新的盈利增长点，持续提升资产效益。另一方面着力处置低效经营性资产和不良资产，有效实施“一企一策”关停并转方案，报告期内，实现关闭 5 家企业，并明确 26 家关停并转目标企业，形成公司生命周期闭环，提升投资管理效率。

4. 潜心研究创新产品，项目研发实现突破

报告期内，公司持续专注提升产品能力，从住宅、办公和改造类产品三个方面着手潜心投入创新研发工作。在住宅产品研发方面，开展居住智能化专题研究，推动大空间装配式住宅产品体系和实施落地，取得突破性成果。报告期内，公司完成产研基地 1 号样板楼装配式精装修样板间，部分成果已应用于尚汇豪庭项目，标志着中华企业第一代大空间+干法精装修产品落地完成，也预示着公司特色标杆产品体系的落地指日可待。在办公产品创新方面，公司积极开展智慧办公及写字楼业态探索等创新研究工作；在改造类产品探索方面，以淮海公寓等项目为切入点，探索存量资产改造提升业务操作模式。

5. 融资管理卓有成效，募资成本屡创新低

报告期内，公司加强融资管理，根据市场情况及公司未来业务发展的资金需求，有效实施公司债券融资工作，顺利完成 2019 年公司债（第一期、第二期）及 2019 中期票据（第一期）发行，以市场化融资方式破解房地产融资环境收紧的困局。公司非公开发行公司债券成功募集资金 47.5 亿元，两次发行年利率分别为 4.35%、4.17%；发行中期票据募集首期资金 10 亿元，票面年利率 3.91%。此外，完成“16 中星 01 公司债”回售工作，合理调整利率，使近 95%债券本金延长二年，在严控成本的基础上，为公司后续经营确保了充足的资金储备。

6. 客户服务细致周到，客户满意度不断提升

报告期内，公司从客户需求入手，将实现客户价值最大化融入服务全流程，建立客户全过程、全方位服务体系。以“客户满意度”为核心，通过建立“中企 400 客户服务热线”，打造“无忧佳”

服务平台，实施物业小区三项服务创新，形成较为完善的社区配套服务体系，提升社区软、硬件品质，实现与客户的有效互动。

7. 积极落地改革成果，重组融合日趋完善

2018 年底，公司发行股份及支付现金购买地产集团持有的中星集团 100% 的股权并募集配套资金暨公司重大资产重组全面完成。报告期内，为有效实现资源整合，补强综合开发和业务拓展能力，实现转型升级，公司继续调整优化组织架构，各部门、部门中层管理人员和基层员工工作岗位的整合落位；进一步加深外部合作，对标标杆企业学习先进经营理念，推进业务交流，查找自身短板，努力优化管理，使公司在设计标准化、招商运营、成本管控、客户满意度和法务标准化等方面的专业能力都有较大提升。公司还着力探索合作拿地、合作开发模式，为业务发展寻找新的突破。同时，公司继续强化“弱矩阵”模式效能，提升房地产开发专业能级，持续推进建章立制，全年累计出台各类制度、流程、指引和标准 220 余项，促进公司内控水平不断提高。通过规章制度落地，深化成本管控和客户管理等方面的对标实效，积累实践经验，为公司做强做优打下坚实基础。

8. 党建融入经营发展，推动企业改革转型

报告期内，公司全面落实“党建进章程”的要求，明确党委会作为董事会、经营层决策的前置程序，为企业发展提供坚实的政治和组织保障。对接项目建设需求，加强党建工作和业务融合，搭建平台，通过与政府相关部门开展党建联建，贯彻新时代党建要求，共促项目营商环境优化；开展企业文化系列活动，培育具有中华企业特色的企业文化，推动企业改革转型，实现精神文明建设与企业发展的同频共振、同步提升。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 132.82 亿元，较去年同期减少 31.13%，实现归属于母公司净利润为 23.40 亿元，较去年同期减少 9.73%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 20.77 亿元，较去年同期减少 15.94%。报告期内压缩带息负债约 3.70 亿元，期末资产负债率为 68.67%。

（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	13,281,729,839.07	19,285,847,784.27	-31.13
营业成本	6,027,870,892.77	10,984,009,575.19	-45.12
销售费用	187,947,219.26	270,495,673.10	-30.52

管理费用	466,964,925.18	557,860,895.01	-16.29
财务费用	243,723,931.49	537,653,870.67	-54.67
投资收益	-41,859,276.09	470,414,377.70	-108.90
公允价值变动收益	68,625,331.22	-18,518,500.00	不适用
营业外收入	53,901,444.35	85,566,785.08	-37.01
营业外支出	8,290,958.00	20,047,016.90	-58.64
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.28	-109.54
投资活动产生的现金流量净额	-510,139,453.63	-5,173,333,492.95	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,550,774,776.14	-1,456,455,553.26	不适用

营业收入变动原因说明：主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少所致。

营业成本变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期减少，结转的营业成本相应减少。

销售费用变动原因说明：主要系报告期内发生的销售代理服务较上年同期减少所致。

管理费用变动原因说明：主要系报告期内发生的职工薪酬和办公楼租赁费较上年同期减少所致。

财务费用变动原因说明：主要系报告期内公司加权平均融资成本较上年同期下降，同时本年对联营企业的利息收入及在建项目的资本化利息较上年同期增加。。

投资收益变动原因说明：主要系报告期内公司计提对联营企业投资收益较上年同期减少所致。

公允价值变动收益变动原因说明：主要系报告期内公司持有的交易性金融资产公允价值变动较上年增加所致。

营业外收入变动原因说明：主要系报告期内公司取得的政府补助较上年同期减少所致。

营业外支出变动原因说明：主要系报告期内公司赔偿支出较上年同期减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少，同时购买商品、接受劳务支付的现金和支付的各项税费较上年同期增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期子公司上海中星（集团）有限公司向其参股公司上海春日置业有限公司提供委托贷款，同时向上海地产（集团）有限公司支付购买上海中星（集团）有限公司股权款，使得上年同期投资活动现金流出较大所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内筹资活动现金流入增加额小于筹资活动现金流出额所致。

2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 99.53%，相比上年同期占比减少 0.24 个百分点；营业成本中主营业务成本占 99.50%，比上年同期减少 0.32 个百分点；公司主营业务较为稳定。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
房地产业	12,590,785,037.52	5,414,651,150.13	57.00	-32.39	-47.72	增加 12.61 个 百分点
物业管理	568,236,513.61	536,779,766.55	5.54	8.45	2.35	增加 5.63 个百 分点
商业	43,744,452.03	37,634,270.32	13.97	41.07	39.72	增加 0.83 个百 分点
劳务收入	16,153,038.95	8,201,902.09	49.22	-70.98	-82.83	增加 35.03 个 百分点
施工业	181,069.05	288,297.10	-59.22	-97.63	-95.96	减少 65.83 个 百分点
旅游饮食服务业	0.00	0.00		-100.00	-100.00	
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	54.63	-31.30	-45.30	增加 11.61 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 (%)
开发产品	11,970,987,387.40	5,102,542,012.85	57.38	-33.39	-49.21	增加 13.28 个 百分点
出租开发产品	619,797,650.12	312,109,137.28	49.64	-4.62	0.79	减少 2.71 个百 分点
劳务收入	584,389,552.56	544,981,668.64	6.74	0.59	-4.99	增加 5.48 个百 分点
商品收入	43,744,452.03	37,634,270.32	13.97	41.07	39.72	增加 0.83 个百 分点
施工业	181,069.05	288,297.10	-59.22	-97.63	-95.96	减少 65.83 个 百分点

2019 年年度报告

						百分点
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	54.63	-31.30	-45.30	增加 11.61 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海地区	12,157,088,113.34	5,216,369,818.10	57.09	-19.31	-30.54	增加 6.93 个百分点
江苏地区	905,622,179.91	680,145,854.91	24.90	-43.55	-47.70	增加 5.95 个百分点
浙江地区	78,039,538.91	47,082,335.94	39.67	-96.74	-97.69	增加 24.74 个百分点
安徽地区	78,083,612.32	53,777,377.21	31.13	-55.41	-53.84	减少 2.34 个百分点
吉林地区	266,666.68	180,000.03	32.50	-6.67	0.00	减少 4.50 个百分点
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	54.63	-31.30	-45.30	增加 11.61 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
房地产业	房地产业	5,414,651,150.13	90.28	10,356,324,315.53	94.45	-47.72	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目减少，成本相应减少

2019 年年度报告

物业管理	物业管理	536,779,766.55	8.95	524,460,903.98	4.78	2.35	
商业	商业	37,634,270.32	0.63	26,935,366.81	0.25	39.72	主要系子公司上海新弘生态农业有限公司“食当家”业务的开展，本期收入增加，成本相应增加。
劳务收入	劳务收入	8,201,902.09	0.14	47,766,682.41	0.44	-82.83	主要系报告期内代建收入减少，成本相应减少
施工业	施工业	288,297.10	0.00	7,137,031.05	0.07	-95.96	主要系子公司上海江森房屋设备有限公司本期工程施工收入减少，成本相应减少
旅游饮食服务业	旅游饮食服务业	0.00	0.00	1,376,164.02	0.01	-100.00	系报告期内未发生旅游饮食服务收入和成本
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
开发产品	开发产品	5,102,542,012.85	85.08	10,046,671,143.91	91.63	-49.21	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目减少，成本相应减少
出租开发产品	出租开发产品	312,109,137.28	5.20	309,653,171.62	2.82	0.79	
劳务收入	劳务收入	544,981,668.64	9.09	573,603,750.41	5.23	-4.99	
商品收入	商品收入	37,634,270.32	0.63	26,935,366.81	0.25	39.72	主要系子公司上海新弘生态农业有限公司“食当家”业务的开展，本期收入增加，成本相应增加。
施工业	施工业	288,297.10	0.00	7,137,031.05	0.07	-95.96	主要系子公司上海江森房屋设备有限公司本期工程施工收入减少，成本相应减少

(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 181,676.80 万元，占年度销售总额 13.67%；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%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	187,947,219.26	270,495,673.10	-30.52
管理费用	466,964,925.18	557,860,895.01	-16.29
财务费用	243,723,931.49	537,653,870.67	-54.67
所得税费用	1,071,302,424.13	1,455,207,738.08	-26.38

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.28	-109.54
投资活动产生的现金流量净额	-510,139,453.63	-5,173,333,492.95	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,550,774,776.14	-1,456,455,553.26	不适用

(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
其他应 收款	1,639,492,651.39	3.04	3,469,605,667.00	6.13	-52.75	主要系报告期执行新金融工具 准则后，对联营企业的长期借 款及利息在其他非流动资产列 报
一年 内到 期的 非流 动资 产	0.00	0.00	8 4,000,000.00	0.15	-100.00	本报告期末无一年内到期的非 流动资产
其他流 动资产	663,369,956.44	1.23	373,689,503.73	0.66	77.52	主要系报告期内预缴增值税和 企业所得税增加所致
其他非流 动资产	3,960,400,434.44	7.35	2,267,000,000.00	4.00	74.70	主要系报告期执行新金融工具 准则后，对联营企业的长期借 款及利息在其他非流动资产列 报
短期借 款	0.00	0.00	40,000,000.00	0.07	-100.00	主要系报告期内归还银行短期 借款所致
一年 内到 期的 非流 动负 债	1,890,832,683.04	3.51	6,852,058,717.23	12.10	-72.40	主要系报告期内公司偿还到期 公司债及银行借款所致
其他流 动负 债	0.00	0.00	350,000,000.00	0.62	-100.00	报告期偿还联营企业借款所致
应付债 券	9,138,681,967.75	16.97	3,697,695,863.01	6.53	147.15	主要系报告期内发行公司债所 致
递延收 益	75,663,486.76	0.14	20,253,160.00	0.04	273.59	主要系政府对本公司子公司上 海新弘生态农业有限公司实施 崇明北八滧相关项目建设给予 的补贴增加

其他非流动负债	0.00	0.00	1,255,990,284.20	2.22	-100.00	主要系报告期末其他非流动负债将于一年内到期转入一年内到期的非流动负债所致
资本公积	2,244,977,586.39	4.17	3,261,000,128.39	5.76	-31.16	主要系报告期内资本公积转增股本所致

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
货币资金	19,260.79	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等
存货	307,036.98	借款抵押
固定资产	4,275.28	借款抵押
投资性房地产	410,903.53	借款抵押
合计	741,476.58	

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

公司主营业务所属行业为房地产，与本行业相关的经营性信息分析请见本报告中第三节/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”及第四节/一“经营情况讨论与分析”

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	上海市黄浦区	2 万	2 万	6.6 万	是	2 万	50
2	江苏省扬州市	11.1 万	11.1 万	24.49 万	否	不适用	不适用
3	上海市杨浦区	4.5 万	0	7.3 万	否	不适用	不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-3 地块项	公寓	新开工	1.3 万	3.3 万	5.41 万	5.41 万	0.0	19.25	0.36

		目										
2	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块住宅商业项目	公寓	在建	1.1 万	2.3 万	3.3 万	3.3 万	0.0	15.35	2.15	
3	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	商办	新开工	1.87 万	7.5 万	12.0 万	12.0 万	0.0	32.81	1.89	
4	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	商办	在建	0.77 万	1.9 万	3.28 万	3.28 万	0.0	8.32	0.76	
5	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目	商办	在建	1.0 万	2.6 万	3.8 万	3.8 万	0.0	11.52	1.01	
6	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项	商办	竣工	0.6 万	1.6 万	2.5 万	0.0	2.5 万	6.64	0.95	

		目										
7	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 项目	商业	竣工	1.4 万	5.7 万	8.1 万	0.0	8.1 万	13.52	注 2	
8	上海市浦东新区	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-02 地块	公寓	竣工	2.3 万	5.7 万	8.4 万	0.0	8.4 万	24.5	注 2	
9	上海市浦东新区	世博 E06-04A 地块(世博北楼项目)	商办	竣工	1.14 万	5.26 万	8.00 万	0.00	8.00 万	14.64	5.12	
10	上海市浦东新区	印象春城	商住	竣工	31.7 万	46.6 万	56.8 万	0.0	56.8 万	44	0.38	
11	上海市浦东新区	雪野家园	公寓	竣工	-	0.9 万	0.9 万	0.0	0.9 万	0.24	0.01	
12	上海市杨浦区	杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼项目	商办	在建	1.1 万	4.1 万	6.0 万	6.0 万	0.0	13.11	2.05	
13	上海市杨浦区	黄浦江沿岸 W7 单元 0313-06	商业文化	竣工	0.7 万	0.7 万	1.1 万	0.0	1.1 万	2.45	0.39	

		地块商业项目									
14	上海市 徐汇区	尚汇豪庭	公寓	在建	11.8 万	26.0 万	38.1 万	9.4 万	28.7 万	77	5.31
15	上海市 徐汇区	南站地区 278a-06 地块商品房项目（徐汇 公园道壹号南块）	公寓	竣工	5.4 万	14.2 万	19.3 万	0.0	19.3 万	42.7	1.55
16	上海市 青浦区	古北香堤艺墅	别墅	竣工	13.2 万	8.8 万	15.2 万	0.0	15.2 万	19.87	1.74
17	上海市 嘉定区	古北萃庭	商住	竣工	7.7 万	11.8 万	16.9 万	0.0	16.9 万	13.2	1.17
18	江苏省 江阴市	江阴中企上城	公寓、 别墅	竣工	12.4 万	16.3 万	21.6 万	0.0	21.6 万	12.8	0.50
19	江苏省 无锡市	无锡燕尾山庄	公寓	竣工	18.6 万	4.4 万	5.9 万	0.0	5.9 万	5.8	0.00
20	江苏省 无锡市	无锡誉品中城	商住	竣工	9.5 万	29.5 万	38.6 万	0.0	38.6 万	35.9	3.59
21	江苏省 镇江市	跑马山项目	商住	在建	2.78 万	8.06 万	10.58 万	10.58 万	0.00	8.5	1.07
22	江苏省 镇江市	罗家头项目	住宅 商业	在建	6.90 万	7.90 万	10.22 万	10.22 万	0.00	6.55	1.79
23	江苏省 苏州市	苏州燕回平门里项目	别墅	竣工	4.9 万	2.5 万	5.2 万	0.0	5.2 万	13.54	0.40
24	江苏省 昆山市	昆山中华园路商住楼	公寓、 商办	在建	3.2 万	9.7 万	12.3 万	12.3 万	0.0	9.49	1.84

		项目 D 区									
25	浙江省 杭州市	杭州中 企艮山 府	公寓	竣工	6.2 万	15.5 万	22.3 万	0.0	22.3 万	45.2	0.51
26	安徽省 合肥市	海耀商 务中心	商办	竣工	2.4 万	11.0 万	13.9 万	0.0	13.9 万	6.58	0.09
27	吉林省 吉林市	吉林中 星总部 基地项 目	别墅、 洋房、 高层	在建	21.0 万	16.9 万	23.2 万	8.3 万	14.9 万	15.07	1.87

备注：

1、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 项目、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-02 地块报告期实际投资额合计 2.09 亿元。

2、雪野家园总占地面积 6.05 万平方米，其中别墅产品未分割占地面积，以资产形式注入中华企业。

3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	美兰湖铂珺公馆	住宅	2,914.90	887.37
2	上海	美兰湖铂珺公馆	商业	1,278.34	0.00
3	上海	印象春城	商住	11,509.90	11,369.90
4	上海	松江誉品谷水湾	商业	838.24	838.24
5	上海	中企滨江悦府（7-2 项目）	住宅	20,256.80	11,027.71
6	上海	中企滨江金融中心（4-4 项目）	商业	37,325.86	37,325.86
7	上海	陆家嘴一号院	公寓	4,467.60	2,333.39
8	上海	公园道壹号	住宅	21,948.10	20,594.97
9	上海	香堤艺墅	住宅	3,836.63	3,038.74
10	上海	古北萃庭	住宅	1,993.18	382.01
11	上海	尚汇豪庭	住宅	39,115.59	2,575.43
12	上海	雪野家园	住宅	6,751.33	0.00

13	上海	古北香堤岭	住宅	651.32	284.93
14	上海	中星红庐	别墅	1,136.48	1,136.48
15	上海	海上御景苑	住宅	670.10	670.10
16	无锡	燕尾山庄	别墅	9,151.00	0.00
17	无锡	无锡中城誉品	住宅	3,018.30	2,902.49
18	江阴	江阴中企上城	住宅	20,038.58	20,032.05
19	江阴	江阴中企上城	商业	6,228.46	0.00
20	江阴	江阴尚海荟	商业	5,823.00	0.00
21	苏州	苏州太湖源一期	住宅	39,720.49	0.00
22	苏州	苏州太湖源二期公寓	酒店	5,920.64	0.00
23	昆山	昆山清水湾	别墅	2,389.04	2,389.04
24	昆山	中星城际广场 D	住宅	27,591.19	24,901.07
25	昆山	中星城际 ABC	商铺	9,880.85	0.00
26	镇江	跑马山（中山府）	住宅	40,250.59	15,893.36
27	镇江	罗家头（南山墅）	住宅	69,131.18	23,457.37
28	杭州	杭州垦山府	住宅	487.95	487.95
29	合肥	合肥中星城	写字楼	15,460.23	3,058.50
30	合肥	合肥中星城	商业	12,532.73	0.00
31	合肥	合肥中星城	酒店	9,811.89	0.00
32	吉林	吉林中环滨江世纪	住宅	57,020.20	30,694.92
33	吉林	吉林中环滨江世纪	商业	12,174.49	5,178.38

报告期内，公司共计实现销售金额 95 亿元，销售面积 221,460 平方米。

备注：上述 2019 年可供出售面积未来可能将根据公司销售策略、项目情况有所调整。上述数据不含车位。

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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海市	古北国际财	办公	68,693.25	17,002.74	否	不适用

	长宁区	富中心二期					
2	上海市 长宁区	古北国际财 富中心二期	商业	60,287.36	8,110.37	否	不适用
3	上海市 徐汇区	漕溪路 198 号 地块	土地	38,619	3,239.17	否	不适用
4	上海市 徐汇区	中星城(含车 位)	办公、 商业	92,821.37	4,520.00	否	不适用
5	上海市 虹口区	凉城购物中 心	商业	44,912.35	3,174.86	否	不适用
6	上海市 徐汇区	中星铂尔曼 大酒店	酒店	65,591.08	2,380.95	否	不适用
7	上海市 静安区	新城大厦	办公楼	16,875.68	1,996.89	否	不适用
8		零星物业			21,554.79	否	不适用
合 计				387,800.09	61,979.77		

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：亿元 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
167.19	5.12	1.41

2019 年度，公司房地产业务融资为项目开发融资，主要通过银行贷款和非银行性金融机构融资及发行公司债实施。截止报告期末，公司融资余额为 167.19 亿元，其中银行贷款 63.60 亿元，公司债 91.59 亿元、信托类贷款 12 亿元，加权平均融资成本年化利率为 5.12%。

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 99,600 万元，具体如下： 币种：人民币

公司名称	增资前注册资本（万元）	增资后注册资本（万元）	公司原有权益	公司增资后拥有权益	情况说明
上海润钻置业有限公司	0	100	0	100%	新设公司
上海润钻房地产开发有限公司	0	3,000	0	100%	新设公司
淘钻（南通）置业有限公司	0	500	0	100%	新设公司
上海苏钻投资有限公司	0	252,988	0	20%	新设公司
上海潼信投资有限公司	0	227,012	0	20%	新设公司

注：报告期内，上述公司均已完成工商登记手续。

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下： 币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册资本（万元）	减资/清算后注册资本（万元）	公司原有权益	公司减资/清算后拥有权益	情况说明
上海富源滨江开发有限公司	132,000	39,600	53%	53%	注 1
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	560 万美金	0	45%	0	工商注销
上海融欧股权投资基金管理 有限公司	2000	0	58.2%	0	工商注销
上海申江怡德会展经营管理 有限公司	500	0	100%	0	工商注销
上海地产集团建筑产品研发	200	0	40%	0	注 2

有限公司					
上海德响实业有限公司	100	0	100%	0	工商注销

注 1: 报告期内, 中星集团和上海融绿睿江置业有限公司按 53%和 47%同比例对上海富源滨江开发有限公司进行减资。该公司减资前 132,000 万元,减资后 39,600 万元。具体内容详见公司于 2019 年 1 月 31 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临 2019-002 号公告。

注 2: 该公司注册资本 200 万, 中华企业和中星集团分别占 20%, 截止本报告披露日, 已完成工商注销。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位: 元

会计核算科目	证券代码	证券简称	最初投资成本	期初账面价值	本期卖出股数(股)	期末账面价值	本期公允价值变动损益	资金来源
交易性金融资产	600837	海通证券	105,604,009.67	40,040,000.00	0.00	70,343,000.00	30,303,000.00	自有资金
	600628	新世界	86,308,272.00	47,873,530.20	0.00	71,130,702.60	23,257,172.40	自有资金
	600580	卧龙电驱	8,094,252.85	16,729,763.40	1,753,149.00	10,846,477.68	9,125,386.64	自有资金
	002332	仙琚制药	7,591,662.57	13,946,945.35	1,000,000.00	12,586,174.65	6,179,229.30	自有资金
	601229	上海银行	40,100.00	1,168,672.41	0.00	1,288,466.79	119,794.38	自有资金
	600638	新黄浦	556,874.50	2,040,548.52	0.00	1,681,297.02	-359,251.50	自有资金
		小计		208,195,171.59	121,799,459.88	2,753,149.00	167,876,118.74	68,625,331.22
其他非流动资产		小计	6,105,863.76	4,671,863.76	0.00	4,671,863.76	0.00	自有资金
合计			214,301,035.35	126,471,323.64	2,753,149.00	172,547,982.50	68,625,331.22	自有资金

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、2018年6月8日，公司召开第八届董事会第二十次会议，审议通过《关于转让上海地产古北安亭置业有限公司股权的议案》。2018年6月29日，前述议案经2017年度股东大会年会审议通过。报告期内，前述股权转让项目于上海联合产权交易所公开挂牌转让，公告期届满，未征集到意向受让方。具体内容及交易进展详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-024、032、2019-018、033公告。

2、公司以经国资备案的评估价格公开挂牌转让子公司上海瀛翔投资咨询有限公司名下上海港国际客运中心11号楼地下部分，房屋用途为商业。经上海立信资产评估有限公司评估，评估价值为10,343.00万元。报告期内，前述转让项目于上海联合产权交易所公开挂牌转让，公告期届满，未征集到意向受让方。具体内容及交易进展情况详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-041、2019-016、028公告。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归母净资产	营业收入	营业利润	归母净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	房地产开发	20,930.00	454,553.68	156,406.29	113,138.45	13,902.26	15,062.93
上海原经房地产（集团）有限公司	90.00%	房地产开发	30,000.00	246,675.39	124,279.11	81,345.87	5,270.30	3,208.68
上海中星（集团）有限公司	100.00%	房地产开发	100,000.00	3,400,009.55	1,019,488.38	1,046,411.13	377,812.29	229,521.20
中企汇锦投资有限公司	100.00%	投资管理	60,000.00	65,274.77	64,872.90	120.48	4,670.02	4,364.87
上海鼎达房地产有限公司	100.00%	房地产开发	6,000.00	10,368.89	6,096.40	22.86	-297.61	-297.61
上海房产之窗房地产信息有限公司	97.33%	服务业	1,500.00	2,891.98	2,852.04	332.34	1.75	1.19
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	房地产开发	80,000.00	14,434.74	-1,380.87	7,030.40	2,345.35	2,345.35
江阴中企誉德房地产有限公司	95.00%	房地产开发	22,000.00	33,093.97	-45,188.16	28,026.25	2,678.13	2,777.43
上海南郊中华园房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	39,200.00	53,070.12	49,169.07		-395.44	-400.94

上海顺驰置业有限公司	100.00%	房地产开发	70,000.00	73,465.56	32,526.53	3,456.88	-220.75	-220.75
上海新弘生态农业有限公司	100.00%	农业、零售业	1,000.00	12,270.85	-847.35	4,679.69	-775.34	-775.40
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	48,000.00	118,485.58	25,583.19		-910.46	-910.46
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	42,000.00	42,475.66	42,471.45	103.81	94.47	94.47
浙江锦华大酒店管理有限公司	95.00%	服务业	500.00	469.52	467.93		-17.46	-17.46
上海凯峰房地产开发有限公司	71.00%	房地产开发	30,000.00	566,754.21	120,013.46	41,043.60	12,090.63	8,389.08
上海房地集团物业服务有限公司	100.00%	物业服务	300.00	3,853.71	976.77	2,675.13	55.68	236.67
上海中鸿置业有限公司	100.00%	房地产开发	1,000.00	97,458.83	7.83		-156.17	-146.34
上海润钻置业有限公司	100.00%	房地产业	100.00	393,899.96	112.24		116.32	87.24
上海润钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产业	3,000.00	404,702.58	2,806.42		-193.55	-193.58
润钻（南通）置业有限公司	100.00%	房地产业	500.00	500.00	500.00			

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1. 行业政策趋势

2019 年底的中央经济工作会议为 2020 年的房地产市场发展定下了基调：房住不炒、因城施策和稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”目标将成为全年房地产市场的三大指导思想。预计 2020 年，宏观调控政策基调依旧从严，房地产市场继续平稳运行。此外，在房地产市场供过于求的总体格局下，地区分化仍将持续，一、二线城市以及新一线城市的房地产市场将保持增长。但受年初新冠疫情影响，房地产市场不确定性有所增加，房企面临较大资金和经营压力。短期内地产调控政策或略微宽松，但多地已颁布如尝试放宽预售条件、延期分期缴纳土地价款、延长纳税申报缴纳等一系列新政。此外，2020 年为全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，地产调控政策向加快住房供应、增加土地供应、发展租赁住房等方面倾斜，城市更新、旧房改造可能成为全年房地产市场热点，吸引大批房企涌入。

2. 行业发展趋势

(1) 习近平总书记在中央财经委员会第五次会议上强调，要推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局。要加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源，推进京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设，打造世界级创新平台，提高中心城市和城市群综合承载能力。

(2) 明确“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造”重点工作，旧改项目迎来政策红利期。旧改时代的来临将带动房地产投资、盘活存量住房，物业管理行业也有望迎来巨大机会。预计 2020 年，城镇棚户区、城中村、危房改造和城市更新、存量住房改造提升项目将成房地产开发热点，也会吸引更多房地产开发商参与进来。

(3) 新型城镇化是我国现代化建设进程中的重大战略，也是我国全面建成小康社会的重要载体。2019 年中国城镇化水平已跨过 60% 的门槛，预计今后几年我国还将新增亿级单位的城镇人口。随着新型城镇化的深入推进，落户条件全面放宽，住房需求将呈增长态势。当前中央已明确“鼓励社会资本参与都市圈建设与运营”，率先发展“以大城市为核心的都市圈、城市群”，这是房地产行业的大好机遇。随之而来的将是大量基建、运营、城市更新的发展机会，以及庞大的居住、办公、生活配套需求，这也为商业地产迎来更大的发展空间。同时，随着生活方式的进化，未来的居住需求将从传统的保洁、维修、安保等专业服务扩展至饮食、养生、托儿、养老等提升生活质量的配套，在移动互联网的变革下，社区综合服务有着巨大的市场潜力。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

为顺应未来行业发展趋势，结合资产重组落地改革发展新形势，公司深耕上海区域，聚焦住宅、商办以及存量资产三条产品线的开发和运营。

第一，公司将以业绩成果为导向，以精益管理为抓手，以财务管控和专业运营为驱动，在住宅开发、商办开发和资产运营上创新发展，形成具有中华企业特色的品牌形象、盈利模式和产品能力，为公司未来的长远、稳定发展打下基础。

第二，公司将适时增持与公司发展战略相匹配的具有增值潜力和良好运营效益的经营性不动产，持续优化自持物业结构、持续提升资产运营效益、逐步扩大资产经营规模，逐步形成以开发建设为业务切入点、以资产经营为利润增长点的盈利新模式。

第三，公司将以客户需求、体验和发展为核心，构建品质、配套、空间等新模式，逐步形成服务体系运营平台，拓展公司新的赢利点。

(三) 经营计划

适用 不适用

2020 年是中华企业兑现“三年业绩承诺”的收官之年。公司将以经营业绩为导向，以党建为引领，在销售去化、土地拓展、资产运营、融资管理、产品创新、品牌建设、企业管控各个方面提升专业能力，形成经营优势，提升主营业务，兑现利润承诺，为把中华企业打造成“上海地产市场有重要影响力的企业”奠定扎实基础。

1. 强化业绩导向，进一步加快产品销售去化

2020 年，公司将以业绩为导向，着重提升销售业绩，全力攻坚产品去化。公司在营销管理中将采用更灵活的市场化手段，制定适销对路的执行策略，极端市场条件下考虑启用分销渠道等销售模式；控制营销节点，抓住市场窗口期，实现项目快销；聚焦重、难点项目，在管理机制、考核激励等方面倾斜资源，强管控、强执行，力争实现业绩突破。

2. 持续开拓市场，进一步增加土地项目储备

公司将持续稳健地拓展土地市场，扩大重点关注区域的投资规模，加大专项资金投入，进一步增加土地储备，力争取得新的突破。公司将积极对接公开市场和城市更新项目资源，重点关注静安、浦东、杨浦、虹桥等区域，适当研究市中心的存量优质项目，参与二级市场土地投资。

3. 优化资产结构，进一步提升资产运营效益

公司将专注优质商办资产的高效运营，加快构建“平台化、生态化、智能化、人性化”的写字楼运营体系，开创中华企业写字楼品牌元年。精心策划滨江写字楼项目，注重绿色生态，满足财智领英时代审美，努力形成集合智能资管平台、创新互联空间以及多元增值服务态链各段需求的写字楼智慧服务体系，打造中华企业自持写字楼经营品牌。另一方面，要重点抓好低效经营性资产的处置，继续推进对无效非主业类子公司的整合压减，尽快实现资金回笼。

4. 拓展融资渠道，进一步实现资本有序运作

为应对房地产宏观调控、银行信贷收紧的市场环境，公司将继续做好直接和间接融资工作，积极发行公司债，同时结合项目运营情况，开展商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）融资模式的方案研究，适时推进以拓展公司融资渠道。

5. 提升产品能力，进一步形成中企特色产品线

公司将着力强化产品力的打造，树立技术标杆，塑造可持续发展的具有中企特色的产品能力。持续推进产品创新研究，聚焦客户属性和土地属性，构建完整的产品体系及质控体系，并以创新办公及大空间住宅产品带动整体研发规划，通过体系建设实现多业态多模式下的物业溢价提升，最终形成从功能到服务完整的中华企业产品线。

6. 扩大市场占有，进一步凸显中企品牌效应

公司将以滨江写字楼入市为契机，通过卓越的产品呈现、悉心的物业服务和高品质的营销推广，从品牌规模、产品形象入手，在客户和同行间形成口碑美誉度，确立全市标杆地位。夯实中华企业品牌“三步走”战略，完善中企品牌服务视觉标识，进一步凸显中企品牌。

7. 加强企业管控，进一步实现公司经营增效

公司将以精益管理为抓手，统一管控标准，在开发报建、计划管控、产品标准化、工程管理水平、成本管理及招标采购等方面提升能级，做好职能协同，从而提高项目开发运营效率；在工程管理方面，抓痛点、抓弱点，完善精细化管控标准与实施细则，通过精细化、标准化、规范化管理，实现公司高品质、低风险的工程管理战略目标；在产品标准化方面，关注前沿智能科技和智慧人居的科学结合，打造全行业领先的产品和建造体系，进一步提升产品设计，同时探索新建模式和新装修模式；在运营管控方面，进一步完善制度建设和流程管理，持续优化运营和管控系统，助力公司提质增效、降低风险、健康发展。

8.深化党建引领，进一步促进公司改革发展

公司将继续加强党建引领，以党建促改革、以改革促发展。全力抓好党风廉政建设，强化班子成员政治定力，增强党群联动凝聚力，发挥基层战斗堡垒作用。加强队伍建设，着力提升团队的敬业精神、专业能力和协作效应。以党建指引公司改革发展大局，推进企业改革转型，为企业经济建设保驾护航，用精神文明建设的新成果，为企业“十三五”规划圆满收官提供坚强有力的思想文化支撑。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1.行业政策风险

房地产宏观调控仍在延续。随着调控政策越来越细化、调控手段越来越多样，公司面临较大的政策不确定性，这对于公司的应对能力提出了更高的要求。而融资市场的收紧也对公司的融资能力提出严峻挑战。公司将密切关注重点城市的房地产政策，研判金融市场发展形势，突破传统融资方式束缚，积极探索金融创新，提升企业融资能力，以适应宏观调控政策变化，最大程度降低政策不确定性影响。

2.市场风险

房地产行业竞争日益加剧，头部企业占据了大部分的市场份额，并呈现出强者愈强的态势。而 2020 年年初爆发的新冠疫情影响了市场信心和市场活跃度，短期内房地产市场需求可能较为低迷，销售竞争将更为激烈。公司的资金和目标压力骤增，销售业绩和经营状况恐受一定影响。公司将专注目标市场，构建核心优势，探索新的盈利增长点，着眼长远，确保企业的稳健经营和可持续发展。

3.经营风险

新冠疫情导致房地产行业的短期停摆，企业外来务工人员难返岗位、在建项目停工、售楼中心关闭、商办项目租赁运营收入降低。而房地产行业又是资金密集型行业，维持稳定充足的现金流至关重要。因此，公司未来可能面临潜在的经营风险。公司将尽快完成风险评估并制定防范应对措施。

4.财务风险

在去杠杆、防风险的大背景下，市场整体融资环境仍处于较为严峻的态势中。公司资产负债率虽已连年下降，但基于公司项目储备需要，后续投资开发项目会增多，对资金仍有较大需求，因此把握好资源获取和现金流之间的平衡极为关键。公司需加强企业融资风险管控，提高现有资金的使用效率，合理控制融资规模，持续创新融资模式，构建金融风险预警和监控防范体系。坚持快速回款策略，通过提前偿还带息负债，将高息贷款置换成低息贷款等手段，降低企业融资成本，减少财务费用支出。

5.宏观经济风险

房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。现阶段是中国深化改革的关键时期，中国经济增长的压力仍然存在，同时主要经济体经济增长前景尚不明朗，国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生一定的波动。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，充分考虑股东回报，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持或股票股利或现金的方式实施利润分配，仅现金分红总额已累计超过 21.32 亿元。2014 年，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东大会审议通过。（详见公司分别于 2014 年 4 月 12 日、4 月 24 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-018 号及临 2014-024 号公告）。

根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，公司 2018 年度向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.8 元（含税），以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股。2019 年 6 月 21 日，前述利润分配方案已实施完毕。

2020 年 4 月 27 日，经公司董事会审议通过，公司 2019 年度利润分配预案为：公司 2019 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.38 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252.00 股，以此计算合计拟派发现金红利 841,266,664.78 元（含税）。本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变。独立董事对上述预案已发表独立意见，预案尚需提交年度公司股东大会年会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	1.38	0	841,266,664.78	2,340,167,264.35	35.95
2018 年	0	1.8	2	914,420,287.80	2,592,407,958.08	35.27
2017 年	0	0	0	0	945,393,910.62	0

(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
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是	是		

		<p>制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。</p> <p>3、保证公司的财务独立（1）保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。</p> <p>4、保证公司机构独立（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。</p> <p>5、保证公司业务独立（1）保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		从事与公司主营业务直接相竞争的业务。(4) 保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。					
规范关联交易	地产集团	1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议；地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产，亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是	是		

资产 权属 完整	地产集 团	<p>1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、</p>	2016 年 11 月 23 日	是	是		
----------------	----------	--	------------------	---	---	--	--

		中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。					
解决 同业 竞争	地产集团	1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。	2018年5月22日至地产集团作为控股股东期间	是	是		
解决 同业	地产集团	地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团	自地产集团控股上	是	是		

竞争		<p>股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展</p>	<p>海世博发展（集团）有限公司（即 2018 年 6 月 8 日）、上海申虹投资发展有限公司（即 2018 年 4 月 28 日）及上房集团（即 2017 年 12 月 22 日）至地产集团作为控股股东并实际控制上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间</p>				
----	--	--	---	--	--	--	--

		<p>有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至 2017 年 8 月 22 日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。</p>					
盈利预测及补	地产集团	<p>地产集团承诺本次重大资产重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重大资产重组实施完毕当年度）标的资产实际</p>	2018 年至 2020 年	是	是		

偿		扣非归母净利润不低于根据上海立信资产评估有限公司出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字[2016]第 1099 号）载明的测算值确定的承诺扣非归母净利润，若专项审核审计报告的结果确定实际扣非归母净利润低于承诺扣非归母净利润的，地产集团应按照约定的补偿方式进行补偿。在盈利预测补偿期间届满且地产集团已根据约定履行补偿义务（如有）后，如根据减值测试结果需另行补偿的，地产集团同意按约定另行补偿。					
其他	地产集团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。	2017 年 5 月 23 日至长期	是	是		
其他	地产集团	公司对自身及中星集团在 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。	2017 年 5 月 23 日至长期	是	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

根据地产集团和公司签署的《盈利预测补偿协议》，盈利预测补偿期间，地产集团承诺的扣非归母净利润根据立信评估出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字[2016]第 1099 号）载明的测算值确定。按照前述原则，因本次重组在 2018 年实施完毕，地产集团承诺中星集团在 2018 年度、2019 年度、2020 年度实现扣非归母净利润合计不低于 504,126.39 万元。

根据立信会计师事务所出具的信会师报字[2019]第 ZA10221 号及信会师报字[2020]第 ZA11249 号《关于中华企业股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，标的公司中星集团 2018 年度、2019 年度的实际扣非归母净利润分别为 186,875.54 万元及 213,705.04 万元，合计为 400,580.58 万元，达到 2018 至 2020 年度承诺扣非归母净利润合计数的 79.46%。

(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

报告期重要会计政策变更的具体说明参见“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\41、重要会计政策及会计估计的变更。

(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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	280
境内会计师事务所审计年限	20 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	70

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第六次会议及 2018 年度股东大会年会审议通过《关于公司聘请 2019 年度审计机构的议案》，公司决定聘任立信会计师事务所为公司 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

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

事项概述	查询索引
上海古北物业管理有限公司为公司控股子公司古北集团下属全资子公司，与控股股东地产集团下属公司上海鼎保置业有限公司签订《前期物业服务合同》，负责鼎保大厦的物业管理工作。	具体内容详见公司于 2019 年 3 月 16 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-014 号公告。
上海富源滨江开发有限公司为公司全资子公司中星集团下属控股子公司，其股权结构为：中星集团持股 53%，上海融绿睿江置业有限公司持股 47%。为提高项目资金使用效率，根据股东持股比例，上海富源滨江开发有限公司向其股东提供无息借款 10 亿元整，期限一年。	具体内容详见公司于 2019 年 4 月 10 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-017 号公告。
中星（昆山）城际置业有限公司系公司全资子公司中星集团下属全资子公司。控股股东地产集团下属公司上海地产酒店管理有限公司租赁中星城际所属昆山假日酒店物业，并在租赁期前委托地产酒店对该物业提供改建工程管理，为此双方签订《房屋租赁合同》和《项目管理服务合同》。	具体内容详见公司于 2019 年 4 月 30 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-027 号公告。
公司与控股股东地产集团签订《房屋租赁合同》，租赁标的：浦明路 1388 号的 4-7 楼房屋，租赁期限 5 年。	具体内容详见公司于 2019 年 10 月 9 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-042 号公告。
上海杨浦滨江投资开发有限公司、公司下属上海环江投资发展有限公司系上海申阳滨江投资开发有限公司（以下简称“申阳滨江”）股	具体内容详见公司于 2019 年 11 月 26 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临

<p>东方，分别持有 25%和 75%股权。申阳滨江负责杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼项目的开发建设，因正常经营需要，股东方按持股比例向申阳滨江提供借款合计 2.8 亿元，借款期限 3 年，年利率 5.83%。</p>	<p>2019-046 号公告。</p>
<p>上海富源滨江开发有限公司为公司全资子公司中星集团下属控股子公司，其股权结构为：中星集团持股 53%，上海融绿睿江置业有限公司持股 47%。为提高项目资金使用效率，根据股东持股比例，上海富源滨江开发有限公司继续向其股东提供无息借款，合计 12 亿元整，期限一年。</p>	<p>具体内容详见公司于 2019 年 12 月 25 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-048 号公告。</p>

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

事项概述	查询索引
<p>2019 年 4 月 25 日，公司第九届董事会第六次会议审议通过关于公司 2018 年度日常关联交易实际发生额及 2019 年度预计日常关联交易发生额的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于 2019 年 5 月 21 日经公司股东大会审议通过。</p>	<p>具体内容详见公司 2019 年 4 月 26 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-021《关于公司 2018 年度日常关联交易实际发生额及 2019 年度日常关联交易预计发生额的公告》。</p>

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联人地产集团及其控股子公司发生的关联交易金额合计不超过 5468 万，其中提供劳务类别不超过 4994 万，接受劳务不超过 278 万元，销售产品、商品类别不超过 21 万，承租类别不超过 12 万，出租类别不超过 163 万。

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

事项概述	查询索引
<p>上海富源滨江开发有限公司为公司全资子公司中星集团下属控股子公司，其股权结构为：中星集团持股 53%，上海融绿睿江置业有限公司持股 47%。上海融绿睿江置业有限公司为公司关联方。根据双方股东要求及自身实际情况，上海富源滨江开发有限公司将其注册资本人民币 132,000 万元按股东持股比例同比减少至人民币 39,600 万元。</p>	<p>具体内容详见公司于 2019 年 1 月 31 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2019-002 号公告。</p>

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	中华企业股份有限公司	虹桥经济技术开发区31号地块	-	2017-6-13	托管合同权利义务履行完毕	30,000,000	依据市场原则	不存在重大影响	是	股东的子公司
江阴集汇置业有限公司、上海欣馨投资管理有限公司	中华企业股份有限公司	江阴集汇置业有限公司开发项目	-	2017-11-20	2022-06-30	按“水韵江南花园”第二期项目销售签约金额的5%收取	依据市场原则	不存在重大影响	是	股东的子公司

托管情况说明：托管事项一和二具体内容详见公司分别于 2017 年 5 月 24 日、11 月 18 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2017-036、076 公告。

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）	
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）	0
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	-694.01
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）	0
担保总额占公司净资产的比例(%)	0
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	无

(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、2018年7月13日，公司接控股股东地产集团通知，基于对公司未来持续稳定发展的信心及对公司价值的认可，计划于公告披露之日起6个月内，以自有或自筹资金通过上海证券交易所交易系统增持公司股份。截至2019年1月13日，地产集团已通过上海证券交易所集中竞价方式合计增持公司股份70,301,726股，占公司2018年度转增股本实施前总股本(5,080,112,710股)的1.38%，累计增持金额约人民币3.97亿元。本次增持计划已实施完毕。具体内容及实施进展详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-037、048、052、058及临2019-001号公告。

2、公司在资本市场申请面向合格投资者公开发行公司债90亿元，在中国银行间市场交易商协会注册并发行40亿元中期票据。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2018-060、067及临2019-015、030、043、045、047号公告。

3、根据《上市公司治理准则》（2018年9月）、《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国公司法>的决定》（2018年10月）、《关于修改<上市公司章程指引>的决定》（2019年4月），并结合本公司实际情况，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，对《公司章程》中部分条款进一步修订和完善。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2019-023号公告。

4、2019年9月16日，根据上海市土地交易市场出具的《中标通知书》，确认公司全资子公司上海润钻置业有限公司成功竞得上海市杨浦区新江湾社区N091104单元B2-01地块的国有建设用地使用权，地块的土地成交总价为人民币381308万元。具体内容及交易进展情况详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2019-040公告。

5、经测试，2019年四季度公司需对无锡中城誉品项目商业产品计提减值准备1.23亿元，相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润0.88亿元。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2020-009号公告。

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

2018 年起，中华企业与云南省大理州南涧县团山村、上海市崇明庙镇窑桥村签署结对帮扶，中华企业认真履行结对帮扶责任，积极主动为团山村、窑桥村解决经济等方面的困难，践行上市公司的社会责任。

1、建立机制，促进责任落实。公司党委对本次结对帮扶活动十分重视，在协议签署之前，召开专题会议进行工作部署，确定公司党群工作部（纪检室）为主要责任部门，负责扶贫工作落地。公司党委领导坚持带队实地考察，开展帮扶活动工作经验交流与慰问工作。

2、实干作为，推进帮扶工作。公司积极筹措资金，推进帮扶工作；采取多种形式，开展帮扶活动；关注村民就业，提供工作岗位；关注群众疾苦，开展慰问活动；拓展结对平台，推进党建联建等多种途径，将扶贫工作落到实处。

3、责任担当，履行社会责任。公司开展结对帮扶工作作为服务社会、贡献社会提供了较好的平台，体现了公司所要承担的责任和义务。同时开展帮扶工作也有利于公司提升品牌形象，推进文明创建工作，也是推动改革发展的体现。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2019 年，扶贫情况概要如下：

1、积极筹措资金，推进帮扶工作。公司计划筹措资金 60 万元人民币，用于新一轮帮扶工作。新一轮帮扶资源重点用于：慰问困难党员和困难群众；解决农副产品的销售问题等，2019 年全年已落实 20 万元结对帮助资金和 3.5 万元教育帮扶资金。

2、采取多种形式，开展帮扶活动。诸如帮助解决农副产品的销售问题、开展联建共建、改善道路交通建设、捐资助学等活动。

3、关注村民就业，提供工作岗位。在公司力所能及的范围内为帮扶对象提供就业岗位。

4、关心群众疾苦，开展慰问活动。开展结对帮扶慰问活动，在元旦、春节等传统节日及夏季高温期间向困难党员和困难群众送慰问品。

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

2020 年，我们将继续贯彻经济、环境、社会共同发展的社会责任理念，主动承担社会责任，积极与股东、客户、员工、供应商等利益相关方沟通互动，为公司继续前行、稳健经营汇聚更多力量，共同迎接地产行业新阶段发展的机遇与挑战。

公司将认真推进与云南省大理州南涧镇团山村、上海市崇明庙镇窑桥村的结对帮扶，以签约结对、村企共建的形式建立有效的村企对口帮扶体系，落实国家精准扶贫战略，助力对口地区打赢脱贫攻坚战。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

2019 年，中华企业在坚持自身高质量发展的同时，积极履行企业社会责任，提升经济、社会、环境综合价值创造的能力，携手各方持续健康发展。公司基于城市发展与人民美好生活的需求，持续推动产品质量和服务体验升级，为客户打造更舒适、更多元、更高水准的品质生活空间；公司积极承担地产行业企业生态建设责任，拓展创新绿色建筑、绿色施工技术应用，提升上海作为全球城市的环境竞争力和生态引领效应；公司切实维护员工权益，为员工搭建实现个人价值、成就个人理想的多元、和谐的发展平台，提升员工归属感、幸福感；公司热心参与社会公益，积极开展对口帮扶，践行公益志愿活动，为构建温暖和谐社区贡献力量。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司不属于上海市生态环境局于 2019 年 5 月 4 日公布的《上海市 2019 年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。公司始终坚持绿色发展理念，将环境保护作为企业一项重要工作，不断加大环保投入，采取新技术新设备等，从源头预防环保污染，认真落实各项环保法规标准要求，持续推进资源节约、环境友好型绿色工厂建设。

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发 行 新 股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小 计	数量	比例 (%)
一、有限 售条件股 份	3,213,053,312	63.25	0	0	642,610,662	0	642,610,662	3,855,663,974	63.25
1、国家持 股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法 人持股	3,183,180,362	62.66	0	0	636,636,072	0	636,636,072	3,819,816,434	62.66
3、其他内 资持股	29,872,950	0.59	0	0	5,974,590	0	5,974,590	35,847,540	0.59
其中：境	29,872,950	0.59	0	0	5,974,590	0	5,974,590	35,847,540	0.59

内非国有法人持股									
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股	1,867,059,398	36.75	0	0	373,411,880	0	373,411,880	2,240,471,278	36.75
1、人民币普通股	1,867,059,398	36.75	0	0	373,411,880	0	373,411,880	2,240,471,278	36.75
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、普通股股份总数	5,080,112,710	100.00	0	0	1,016,022,542	0	1,016,022,542	6,096,135,252	100.00

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

公司 2018 年年度权益分派以公司 2018 年末总股本 5,080,112,710 股为基数，每股派发现金红利 0.18 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.20 股，共计派发现金红利 914,420,287.80 元（含税），转增 1,016,022,542 股，分配后总股本为 6,096,135,252 股。

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

按照变动后总股本口径，公司 2019 年基本每股收益为 0.38 元/股，同比减少 17.39%；每股净资产为 2.49 元/股，同比增长 10.67%。

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
上海地产（集团）有限公司	2,839,641,434	0	567,928,287	3,407,569,721	发行股份购买资产	2021 年 11 月 22 日
华润置地控股有限公司	343,538,928	0	68,707,785	412,246,713	发行股份募集配套资金	2021 年 11 月 29 日
平安不动产公司	29,872,950	0	5,974,590	35,847,540	发行股份募集配套资金	2021 年 11 月 29 日
合计	3,213,053,312	0	642,610,662	3,855,663,974	/	/

2018 年，地产集团在公司发行股份购买资产中认购股份，自该等股份上市之日（2018 年 5 月 22 日）起 36 个月内不转让。同时，地产集团承诺，在本次交易前已经持有的公司股份，自地产集团在本次交易中认购的公司股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价 5.23 元/股，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价 5.23 元/股的，地产集团持有的公司股份的锁定期自动延长 6 个月。截止本报告披露日，前述条件已触发，地产集团持有的公司股份的锁定期已自动延长 6 个月。华润置地控股及平安不动产在本次募集配套资金中认购的股份，自该等股份上市之日（2018 年 11 月 29 日）起 36 个月内不得转让。

2018 年 7 月 13 日，公司接控股股东地产集团通知，基于对公司未来持续稳定发展的信心及对公司价值的认可，计划于公告披露之日起 6 个月内，以自有或自筹资金通过上海证券交易所交易系统增持公司股份。2018 年 7 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日期间，地产集团已通过上海证券交易所集中竞价方式合计增持公司股份 70,301,726 股，占公司 2018 年度利润分配实施前总股本（5,080,112,710 股）的 1.38%，累计增持金额约人民币 3.97 亿元。地产集团承诺：在本次增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。

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
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
非公开发行 2019 年公司债 券（第一期）	2019 年 6 月 6 日	4.35%	3,150,000,000	2019 年 6 月 14 日	3,150,000,000	2024 年 6 月 5 日
非公开发行 2019 年公司债 券（第二期）	2019 年 11 月 15 日	4.17%	1,520,000,000	2019 年 11 月 21 日	1,520,000,000	2024 年 11 月 14 日

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

根据上海证券交易所《挂牌无异议函》（上证函【2019】465 号文），公司于 2019 年 6 月 5 日发行“中华企业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)”，债券简称“19 中企 01”，证券代码 151662，发行规模 31.50 亿元人民币，发行利率 4.35%，期限为 5 年，附第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2019 年 11 月 14 日，公司发行了“中华企业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)”，债券简称“19 中企 02”，证券代码 162472，发行规模为 15.20 亿元人民币，发行利率 4.17%，期限为 5 年期，附第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(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

报告期内，公司根据 2018 年年度权益分派方案，以公司 2018 年末总股本 5,080,112,710 股为基数，每股派发现金红利 0.18 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.20 股，共计派发现金红利 914,420,287.80 元（含税），转增 1,016,022,542 股，本次分配后总股本为 6,096,135,252 股。

截至报告期末，公司资产总额为 538.55 亿元，同比减少 4.90%；负债总额为 369.80 亿元，同比减少 9.79%。

(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)	74,008
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,645
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
上海地产(集 团)有限公司	695,416,313	4,172,497,879	68.44	3,407,569,721	无	0	国有法人

华润置地控股有限公司	68,707,785	412,246,713	6.76	412,246,713	无	0	国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	37,160,532	147,034,276	2.41	0	未知		未知
上海谐意资产管理有限公司	24,000,000	144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	41,446,273	63,065,525	1.03	0	未知		其他
中国证券金融股份有限公司	9,094,297	54,565,779	0.90	0	未知		国有法人
姚建华	26,253,125	47,387,880	0.78	0	未知		境内自然人
平安不动产 有限公司	5,974,590	35,847,540	0.59	35,847,540	未知		境内非国有法人
易武	5,034,700	30,208,200	0.50	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	新进	29,794,301	0.49	0	未知		境外法人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海地产（集团）有限公司	764,928,158	人民币普通股	764,928,158
深圳市恩情投资发展有限公司	147,034,276	人民币普通股	147,034,276
上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000

中国工商银行股份有限公司 —中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	63,065,525	人民币普通股	63,065,525
中国证券金融股份有限公司	54,565,779	人民币普通股	54,565,779
姚建华	47,387,880	人民币普通股	47,387,880
易武	30,208,200	人民币普通股	30,208,200
香港中央结算有限公司	29,794,301	人民币普通股	29,794,301
深圳软舟实业发展有限公司	18,802,844	人民币普通股	18,802,844
李菁	18,341,520	人民币普通股	18,341,520
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况	限售条件
----	-----------	--------------	----------------	------

			可上市交易 时间	新增可上市交 易股份数量	
1	上海地产（集团）有限公司	3,407,569,721	2021 年 11 月 22 日	0	发行股份 购买资产
2	华润置地控股有限公司	412,246,713	2021 年 11 月 29 日	0	募集配套 资金
3	平安不动产有限公司	35,847,540	2021 年 11 月 29 日	0	募集配套 资金
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	冯经明
成立日期	2002 年 11 月 15 日
主要经营业务	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理、市政基础设施投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告期末，地产集团间接持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司 A 股 30.8336%股权、B 股 0.3852%股权，合计共 31.2187%股权。 截止报告期末，地产集团持有绿地控股集团股份有限公司 A 股 29.13%股权。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

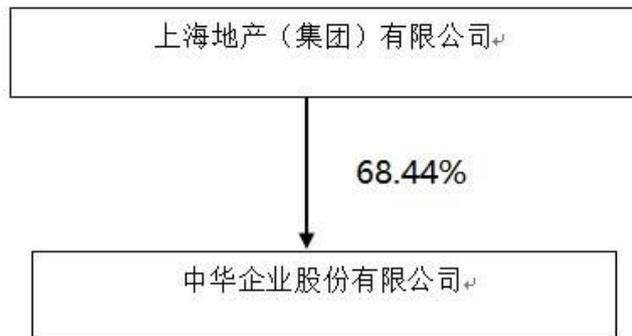
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

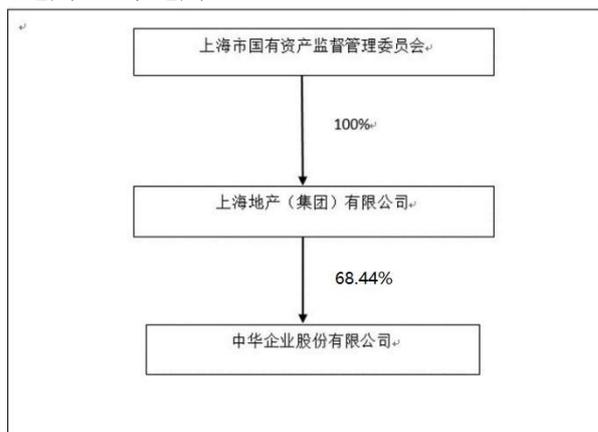
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	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
朱嘉骏	董事长	男	59	2018.6.29	2021.6.28					0	是
蔡顺明	副董事长	男	52	2015.11.9	2021.6.28					0	是
王斌	党委书记、董事	男	50	2017.6.21	2021.6.28	50,000	60,000	10,000	分红送转	135.46	否
严明勇	董事	男	52	2018.6.29	2021.6.28					0	是
张维宾	独立董事	女	72	2015.6.29	2021.6.28					10.74	否
张泓铭	独立董事	男	74	2018.6.29	2021.6.28					10.74	否
夏凌	独立董事	男	47	2018.6.29	2021.6.28					10.74	否
沈磊	监事会主席	男	55	2017.12.29	2021.6.28					103.90	是
王幸儿	监事	女	47	2009.4.28	2021.6.28					0	是
唐喆	职工监事	男	55	2018.6.29	2021.6.28	30,000	36,000	6,000	分红送转	55.93	否

2019 年年度报告

董鸿	总经理	男	52	2020.4.16	2021.6.28					0	是
印学青	副总经理、 董事会秘书	女	51	2016.3.17	2021.6.28	166,783	200,140	33,357	分红送转	108.37	否
钟益鸣	副总经理	男	48	2018.7.2	2021.6.28	50,000	60,000	10,000	分红送转	106.76	否
卢云峰	副总经理	男	55	2018.7.2	2021.6.28	50,000	60,000	10,000	分红送转	93.43	否
倪伯士	财务总监	男	57	2018.7.2	2021.6.28	60,000	72,000	12,000	分红送转	108.37	否
王爽	副总经理	女	42	2019.8.21	2021.6.28					18.88	否
凌晓洁	总经理	男	51	2018.7.2	2020.4.16	94,200	113,040	18,840	分红送转	112.44	否
王辉宏	副总经理	男	47	2018.7.2	2019.8.21					75.79	否
合计	/	/	/	/	/	500,983	601,180	100,197	/	951.55	/

备注：公司董事会于 2020 年 4 月 16 日召开临时会议，审议通过关于高级管理人员变动的议案，公司董事会同意：1、凌晓洁同志辞去公司总经理职务；2、聘任董鸿同志为公司总经理，任期与第九届董事会任期一致。

姓名	主要工作经历
朱嘉骏	1960 年 9 月出生，中共党员，研究生学历。历任奉贤县油脂厂工人、人事干事、副厂长、党支部书记，奉贤县粮食局副局长，奉贤县经济协作办公室副主任，奉贤县四团镇党委副书记、镇长、党委书记、镇人大主席，奉贤县委常委，西渡镇党委书记，奉浦工业开发区管委会党工委书记、主任，奉贤区副区长，上海化工区管委会副主任，南汇区副区长，浦东新区副区长，上海市临港地区开发建设管委会党组书记、常务副主任，上海申虹投资发展有限公司党委书记、董事长。现任上海地产（集团）有限公司总裁、党委副书记，中华企业股份有限公司第九届董事会董事长。
蔡顺明	1967 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。历任上海市房地局副局长、处长助理，上海市房地产交易中心副主任，上海市房屋土地资源管理局副处长、处长，上海市房地产交易中心主任、测管办主任，上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息

	办主任、党委办公室主任、信访办主任，上海市规划和国土资源管理局副总工程师，上海地产（集团）有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第七届监事会主席，中华企业股份有限公司第八届董事会董事长、董事、总经理。现任华润置地有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第九届董事会副董事长。
王斌	1969 年 12 月出生，中共党员，研究生学历。历任上海市政府体改委综合计划处、社会保障处副主任科员，中国太平洋保险公司研发部、办公室一级专务，中共上海市委组织部研究室副主任科员、主任科员、办公室主任助理、副主任、区县干部处副处长、调研员，南昌市委副秘书长，上海市住房置业担保有限公司党委书记，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司党委书记等职务。现任上海地产（集团）有限公司业务总监，中华企业股份有限公司党委书记，中华企业股份有限公司第九届董事会董事。
严明勇	1967 年 4 月出生，研究生学历，正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理，上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管，中锐控股集团有限公司财务经理，上海申通地铁集团有限公司财务部副部长，上海中星（集团）有限公司财务总监。现任上海地产（集团）有限公司资金管理部总经理，中华企业股份有限公司第九届董事会董事。
张维宾	1947 年 8 月出生。历任上海立信会计学院教授、会计学系主任、会计研究院副院长等职务，现任上海立信会计金融学院硕士生导师、上海市司法会计鉴定专家委员会委员、上海期货交易所理事会财务委员会委员、大众交通股份有限公司独立董事、中曼石油天然气集团股份有限公司独立董事、浙江上虞农村商业银行股份有限公司独立董事、中华企业股份有限公司第九届董事会独立董事等职务。获国务院颁发政府特殊津贴、全国教育系统劳动模范、全国模范教师等奖项。
张泓铭	1945 年 5 月出生。历任全国政协委员，上海市政协委员、常委、城建委副主任，上海市人民政府参事，上海市房产经济学会副会长，上海社会科学院房地产业研究中心常务副主任，《中国房地产研究》丛书主编，复地（集团）股份有限公司独立董事，上海实业发展股份有限公司独立董事等。2008 年 7 月，从上海社会科学院应用经济研究所研究员（正教授 2 级）、博士生导师、学术委员任上退休。现任上海市闵行区南滨江投资管理公司（全国资）义务独立董事、中华企业股份有限公司第九届董事会独立董事。
夏凌	1972 年 10 月出生，法学博士，中共党员。历任中华企业股份有限公司第六届董事会独立董事。现任同济大学法学院副教授，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，上海实业发展股份有限公司独立董事，北京大成（上海）律师事务所兼职律师，中华企业股份有限公司第九届董事会独立董事。

沈磊	1965 年 12 月出生，中共党员，大学学历，工程师。历任上海市土地管理局资料中心科员，上海市房屋土地测绘中心地籍科科长助理，上海市房屋土地管理局建设用地处科员、副主任科员，上海市土地发展中心地产科副科长、主任助理，上海地产（集团）有限公司土地储备二部副经理，上海世博土地储备处副处长，上海世博土地控股有限公司土地储备部副总经理（主持工作），上海世博土地储备处处长，上海地产（集团）有限公司土地储备一部经理，上海市土地储备中心副主任，上海地产三林滨江生态建设有限公司常务副总经理、党总支书记、监事会主席，中华企业股份有限公司第八届监事会主席。现任上海地产（集团）有限公司业务总监、中华企业股份有限公司第九届监事会主席。
王幸儿	1972 年 6 月出生，工商管理硕士，注册会计师，高级会计师。历任上海中星（集团）有限公司计划财务部助理会计师、会计师、高级会计师，上海地产（集团）有限公司资产管理部高级业务主管，上海地产（集团）有限公司监察审计部经理助理、中华企业股份有限公司第六届、第七届、第八届监事会监事，上海地产（集团）有限公司法务审计部副经理、经理，中共上海市纪律检查委员会、上海市监察委员会第八纪检监察室副主任（挂职）。现任上海世博发展（集团）有限公司任党委副书记、纪委书记，中华企业股份有限公司第九届监事会监事。
唐喆	1964 年 5 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。历任中华企业股份有限公司财务管理部经理助理、副经理、经理，中华企业股份有限公司财务资金中心常务副主任。现任中华企业股份有限公司审计法务部总经理，中华企业股份有限公司第九届监事会职工监事。
董鸿	1967 年 10 月出生，中共党员，大学学历，高级工程师。历任上海中星（集团）有限公司副总经理、党委副书记、常务副总经理、总经理，上海房地（集团）有限公司党委书记、董事长、法定代表人、上海地产资产管理有限公司执行董事、法定代表人，现任中华企业股份有限公司党委副书记、总经理。
印学青	1968 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生，高级经济师。历任中华企业公司助理工程师，上海中顺房地产发展有限公司董事，中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任、中华企业股份有限公司第二届董事会董事，上海地产（集团）有限公司资产经营部经理。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长。现任中华企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。
钟益鸣	1971 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，经济师。历任静安区康定路房产所记账员、科员、团支部副书记，上海康定物业公司办公室主任、团支部副书记，静安区委组织部经济干部科副科长、科长，静安区国资委副主任、党组成员、党委委员、党委副书记、纪委

2019 年年度报告

	书记，上海静安投资有限公司党组书记、总经理，静安区土地管理中心常务副主任，上海九百（集团）有限公司董事长、党委书记，静安区建交委调研员、副主任、党委委员，静安区重大项目协调推进中心主任，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司业务总监，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司副总裁，上海中星（集团）有限公司副总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
卢云峰	1964 年 7 月出生，中共党员，大学学历，高级工程师。历任上海市居住区开发公司第三分公司工程部技术员、助理工程师、工程师，青岛四和房地产发展有限公司副总经理，上海中星（集团）有限公司第三分公司副经理、杉城实业有限公司经理、昆山公司常务副总经理、总经理，上海中星（集团）有限公司项目管理部经理、业务总监、兼运营管理部经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
倪伯士	1962 年 6 月出生，中共党员，硕士研究生，注册房地产估价师，高级会计师。历任上海市房产管理局财务处财务，上海房地局财务处主任科员，上海房地（集团）公司财务部会计，上海房地（集团）公司审计室副主任，上海房地（集团）公司财务部经理，上海房地（集团）公司副总会计师，中华企业股份有限公司副总经理兼财务总监。现任中华企业股份有限公司财务总监。
王爽	1977 年 10 月出生，中共党员。历任华润置地上海公司财务部助理经理、副经理，华润新鸿基发展有限公司财务部部门总监，江苏大区财务部总经理，江苏大区助理总经理、财务总监、华东大区副总经理、财务总监、华润置地华东大区党委委员、纪委书记、副总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
凌晓洁	1968 年 10 月出生，中共党员，硕士研究生。历任华润置地沈阳公司/济南公司副总经理、原山东大区副总经理、青岛公司/烟台公司总经理。华润置地北京公司党总支书记、华北大区副总经理、华北大区工程与安全管理部总经理、北京公司常务副总经理，中华企业股份有限公司总经理。
王辉宏	1972 年 8 月出生，中共党员，大学本科。历任华润置地大连公司副总经理、沈阳大区助理总经理、沈阳公司副总经理、东北大区助理总经理,华润置地华东大区党委委员、华东大区第二支部书记、华东大区副总经理，中华企业股份有限公司副总经理。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱嘉骏	上海地产（集团）有限公司	总裁、党委副书记	2017年6月	
沈磊	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2013年2月	
王斌	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2020年2月	
严明勇	上海地产（集团）有限公司	资金管理部总经理	2019年3月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张维宾	大众交通股份有限公司、中曼石油天然气集团股份有限公司、浙江上虞农村商业银行股份有限公司	独立董事		

2019 年年度报告

张泓铭	上海市闵行区南滨江投资管理公司 (全国资)	外部董事		
夏凌	同济大学法学院，中国环境与资源法学研究会、上海市环境与资源法学研究会、上海实业发展股份有限公司、北京大成(上海)律师事务所	副教授、理事、副秘书长、 独立董事、兼职律师		
蔡顺明	华润置地有限公司	副总裁		
在其他单位任职情况的说明				

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	公司经营者年薪的实施方案经股东大会审议通过。独立董事的津贴标准由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬，根据股东大会通过的实施方案，按岗位和绩效发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照上述原则，董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计人民币 951.55 万元（公司应付的报酬）。
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	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人民币 951.55 万元（从公司实际获得的报酬）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王辉宏	副总经理	离任	工作调整
王爽	副总经理	聘任	董事会聘任
凌晓洁	总经理	离任	工作调整
董鸿	总经理	聘任	董事会聘任

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	68
主要子公司在职员工的数量	1,631
在职员工的数量合计	1,699
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	803
销售人员	104
技术人员	353
财务人员	129
行政人员	310
合计	1,699
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	96
大专以上	938
其他	665
合计	1,699

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司以货币形式支付给员工的劳动报酬，由岗位工资、浮动薪酬和福利三部分组成，其中岗位工资指岗位绩效工资；浮动薪酬指绩效奖金；福利指公司为员工办理企业年金、补充公积金（社保统筹部分，基本保险部分除外）等各类福利。

公司的薪酬总额主要依据公司薪酬策略、经济效益、在职职工人数、行业薪酬水平、社会物价水平等因素综合确定。

在综合上述因素的情况下，根据公司生产经营的规模以及未来发展的需要，合理确定定员标准，根据同行业市场薪酬水平和公司引才、留才的需要，确定合理的、有竞争力的薪酬水平，以此为准测算公司年度薪酬总额，并结合当年公司经营效益情况予以适当调整。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司按照培训规划实施培训计划，员工培训 3000 人次，员工平均受训时间 8 小时。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所所有要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，加强信息披露工作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责、认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，确保公司稳定、健康、持续发展。

1.关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开年度股东大会一次，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面严格遵照规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证股东大会的合法有效。

2.关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务方面相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。控股股东与公司之间进行的关联交易均

严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见；对于达到披露标准的关联交易依法披露。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3.关于董事和董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，各位董事了解作为董事的权利、义务和责任，能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》等相关法律法规的规定，公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在审议公司关联交易、董事任免、高级管理人员聘任等重大事项的过程中提出有建设性的意见与建议。

4.关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5.关于绩效评价和激励约束机制：公司建立高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

6.关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站等指定媒体披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7.关于投资者关系及相关利益者：公司指定董事会办公室专人负责投资者关系管理工作，通过多渠道积极与投资者保持良性的互动关系。一是通过热线电话与 e 互动线上问答方式进行交流，就投资者普遍关心的公司经营等事项进行阐述，充分保障了广大投资者的知情权；二是做好机构投资者现场调研与实地考察的接待工作，通过建立长期、稳定的沟通机制，提高了公司在资本市场的透明度；三是进一步进完善《内幕信息知情人管理制度》，充分保障投资者合法权益，维护投资者利益。

8.关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。持续推进建章立制，提升内控水平，并由专业机构就新出台的各类制度、指引和流程开展合规性审核。重组改革后，为适应公司新的股东结构和发展需要，研究梳理多项规章制度，公司治理结构和经营运作系统得到了进一步的完善和优化。报告期内，公司新

修订完成了包括《公司章程》、《内幕信息知情人管理制度》、《董事会秘书及四专委工作准则》等在内的 51 项制度。

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 年度股东大会年会	2019 年 5 月 21 日	http://www.sse.com.cn	2019 年 5 月 22 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事 姓名	是否独 立董事	参加董事会情况						参加股东 大会情况
		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
朱嘉骏	否	17	17	13	0	0	否	0
蔡顺明	否	17	17	13	0	0	否	1
王斌	否	17	17	13	0	0	否	0
严明勇	否	17	17	13	0	0	否	1
张维宾	是	17	17	13	0	0	否	1
张泓铭	是	17	17	13	0	0	否	1
夏凌	是	17	17	13	0	0	否	1

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	17
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评估报告于 2020 年 4 月 29 日披露于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司内部控制审计报告于 2020 年 4 月 29 日披露在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。
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
上海中星(集团)有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 中星 01	136292	2016 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 16 日(期限: 3+2 年)	34.89	4.10	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司	19 中企 01	151662	2019 年 6 月 6 日	2024 年 6 月 5 日(期限:	31.50	4.35	按年付息, 到期一次还	上海证券交易所

司非公开发行 2019 年 公司债 券(第一 期)				3+2 年)			本	
中华企 业股份 有限公 司非公 开发行 2019 年 公司债 券(第二 期)	19 中企 02	162472	2019 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 14 日(期 限: 3+2 年)	15.20	4.17	按年付 息, 到期 一次还 本	上海证 券交易 所

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

报告期内,“16 中星 01”完成回售的实施,有效回售金额为 2.11 亿元,债务余额为 34.89 亿元。2019 年 3 月 16 日,公司上调该期债券票面利率,在 2019 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 15 日的存续期内,票面利率由 3.20%上调为 4.10%。公司全资子公司中星集团已按时兑付 2016 年公司债券(第一期)回售金额和应付利息;

2019 年 3 月 4 日,公司已按时兑付 2016 年非公开发行公司债券(第一期)本金和应付利息;

2019 年 3 月 18 日,公司已按时兑付 2016 年非公开发行公司债券(第二期)本金和应付利息;

2019 年 10 月 14 日,公司已按时兑付 2013 年公司债券本金和应付利息。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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	中国国际金融股份有限公司
---------	----	--------------

	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	联系人	黄捷宁
	联系电话	010-65051166
债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 23 层
	联系人	凌伟豪
	联系电话	021-20332804
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
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司“19 中企 01”非公开发行公司债券和“19 中企 02”非公开发行公司债券，募集资金总额分别为人民币 31.50 亿元和 15.20 亿元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

公司全资子公司中星集团“16 中星 01”公开发行公司债券，募集资金人民币 37.00 亿元，已按照募集资金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

1、中华企业股份有限公司 2013 年公司债券

2019 年 2 月 19 日，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）根据公司 2018 年年报出具跟踪评级报告，公司主体信用等级由 AA 上调为 AA+，“中华企业股份有限公司 2013 年公司债券”债券信用等级维持为 AAA，评级展望稳定。

2019 年 6 月 11 日，中诚信证券评估有限公司对公司信用状况进行跟踪分析，公司主体信用等级维持为 AA+，“中华企业股份有限公司 2013 年公司债券”债券信用等级维持为 AAA，评级展望稳定。

2、上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）

2019 年 6 月 14 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资评”）根据中星集团 2018 年年报出具跟踪评级报告，公司主体信用等级维持为 AA+，“上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）”债券信用等级维持为 AAA，评级展望稳定。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，债券受托管理人按约定履行职责。

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:万元 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	488,777.70	570,170.90	-14.28	报告期内公司实现的净利润较上年同期减少
流动比率	1.80	1.41	27.66	流动资产较期初的下降幅度小于流动 负债较期初的下降幅度所致
速动比率	0.75	0.70	7.14	速动资产较期初的下降幅度小于流动 负债较期初的下降幅度所致
资产负债率 (%)	68.67	72.39	-3.72	负债总额较期初减少，所有者权益较 期初增加所致
EBITDA 全部	0.13	0.14	-7.14	报告期内公司实现的 EBITDA 较上年同

债务比				期减少
利息保障倍数	6.96	7.44	-6.45	息税前利润的下降幅度大于利息支出的下降幅度所致
现金利息保障倍数	1.39	14.70	-90.54	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	7.38	7.80	-5.38	息税折旧摊销前利润的下降幅度大于利息支出的下降幅度所致
贷款偿还率 (%)	100	100		贷款偿还率保持 100%
利息偿付率 (%)	100	100		利息偿付率保持 100%

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2019 年末，公司获得银行授信额度共计 103 亿元，已使用信贷额度 78 亿元，未使用额度 25 亿元。报告期内，公司未发生逾期偿付本息的情况。

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，未有损害债券投资者利益的情况发生。

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

报告期内，中诚信证券评估有限公司将“中华企业股份有限公司 2013 年公司债券”主体信用评级由 AA 上调为 AA+，债券信用评级维持为 AAA，评级展望稳定。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2020]第 ZA11041 号

中华企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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，公允反映了中华企业 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母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，我们独立于中华企业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 房地产开发项目的收入确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(二十三)所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：</p> <p>①工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；</p> <p>②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；</p> <p>③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；</p> <p>④成本能够可靠地计量。</p> <p>如财务报表附注五、(四十)所述，于 2019 年度，公司营业收入为人民币 1,328,172.98 万元，其中房地产开发产品收入为人民币 1,197,098.74 万元，房地产开发项目的收入约占公司收入的 90.13%。</p> <p>由于公司的房地产开发项目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，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件；</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>(二) 存货可变现净值的评估</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(十一)、附注五、(七)所述，截至 2019 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 2,268,845.65 万元，占公司总资产比例约 42.13%。</p> <p>由于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，因此我们将存货可变现净值的评估</p>	<p>与存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>①评价与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；当存货可变现净值出现重大变动，对公司财务报表产生重大影响时，是否经过公司管理层、董事会、或股东大会审批，履行了相应的决策程序；</p> <p>②复核公司的存货可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据和政府备案价格比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
识别为关键审计事项。	③评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； ④对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化； ⑤复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异，关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备。
(三) 土地增值税的计提	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注四、(一)、附注五、(四十一)所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2019 年度土地增值税金额为人民币 220,786.63 万元。</p> <p>公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与土地增值税的计提相关的审计程序包括以下程序：</p> <p>①评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性；</p> <p>③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异；</p> <p>④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。</p>

四、其他信息

中华企业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中华企业 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

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，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对中华企业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中华企业不能持续经营。

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

(6) 就中华企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 林盛宇
(项目合伙人)

中国注册会计师： 李磊明

中国·上海

二〇二〇年四月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

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	七、1	13,656,838,504.00	17,604,635,468.17
结算备付金			
拆出资金			

交易性金融资产	七、2	167,876,118.74	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			40,040,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	141,700,613.92	127,133,468.47
应收款项融资			
预付款项	七、7	23,888,031.45	16,158,086.94
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,639,492,651.39	3,469,605,667.00
其中：应收利息			
应收股利		68,250,000.00	23,717,712.63
买入返售金融资产			
存货	七、9	22,688,456,491.82	21,986,845,100.53
持有待售资产	七、10	24,228,757.70	
一年内到期的非流动资产	七、11		84,000,000.00
其他流动资产	七、12	663,369,956.44	373,689,503.73
流动资产合计		39,005,851,125.46	43,702,107,294.84
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			86,431,323.64
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	1,857,489,480.69	1,623,794,673.50
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	4,671,863.76	
投资性房地产	七、19	6,614,814,799.88	6,461,622,048.63
固定资产	七、20	176,423,511.67	175,196,785.20

在建工程	七、21	45,138,928.94	14,292,846.91
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	73,630,467.50	74,917,459.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	16,099,250.90	14,943,286.51
递延所得税资产	七、29	2,100,538,539.98	2,210,424,103.30
其他非流动资产	七、30	3,960,400,434.44	2,267,000,000.00
非流动资产合计		14,849,207,277.76	12,928,622,527.64
资产总计		53,855,058,403.22	56,630,729,822.48
流动负债：			
短期借款	七、31		40,000,000.00
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			
应付账款	七、35	2,691,749,033.59	3,761,838,347.25
预收款项	七、36	8,903,397,803.54	11,171,119,559.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	161,004,545.17	171,838,635.58
应交税费	七、38	5,616,645,971.55	5,162,539,873.41
其他应付款	七、39	2,439,400,231.23	3,490,423,122.51
其中：应付利息			260,316,791.40
应付股利		299,377,543.55	539,555,165.24

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	1,890,832,683.04	6,852,058,717.23
其他流动负债	七、42		350,000,000.00
流动负债合计		21,703,030,268.12	30,999,818,255.90
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	5,941,184,797.21	4,893,495,279.44
应付债券	七、44	9,138,681,967.75	3,697,695,863.01
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	99,147,089.49	99,777,400.46
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、48	6,000,000.00	13,742,800.00
递延收益	七、49	75,663,486.76	20,253,160.00
递延所得税负债	七、29	16,499,620.18	14,723,287.24
其他非流动负债	七、50		1,255,990,284.20
非流动负债合计		15,277,176,961.39	9,995,678,074.35
负债合计		36,980,207,229.51	40,995,496,330.25
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	6,096,135,252.00	5,080,112,710.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	2,244,977,586.39	3,261,000,128.39
减：库存股			
其他综合收益			-43,264,332.46
专项储备			
盈余公积	七、57	741,938,589.23	666,604,436.17
一般风险准备			

未分配利润	七、58	6,094,795,888.12	4,776,033,104.09
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		15,177,847,315.74	13,740,486,046.19
少数股东权益		1,697,003,857.97	1,894,747,446.04
所有者权益(或股东权 益) 合计		16,874,851,173.71	15,635,233,492.23
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		53,855,058,403.22	56,630,729,822.48

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

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		3,310,819,534.35	4,259,707,960.69
交易性金融资产		70,343,000.00	
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			40,040,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	4,000,000.00	331,644.00
应收款项融资			
预付款项		3,136,415.57	
其他应收款	十七、2	7,636,079,653.22	6,425,773,640.17
其中：应收利息			
应收股利		1,011,850,000.00	3,489,182,700.00
存货		83,608,156.01	83,623,195.56
持有待售资产		10,805,484.06	

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,554,706.19	
流动资产合计		11,123,346,949.40	10,809,476,440.42
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			2,919,989.76
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	12,221,150,848.85	12,358,910,032.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	
投资性房地产		383,568,994.17	408,453,722.05
固定资产		22,900,641.24	20,224,086.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		56,308,067.39	59,320,112.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		795,937.50	829,687.50
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,687,644,478.91	12,850,657,631.59
资产总计		23,810,991,428.31	23,660,134,072.01
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		35,905,190.05	36,523,592.35
预收款项		14,061,932.89	2,714,890.42
应付职工薪酬		28,976,757.86	29,216,261.38
应交税费		18,966,235.26	11,731,591.47
其他应付款		5,731,803,694.52	5,851,098,741.11
其中：应付利息			148,600,428.01
应付股利		1,143,265.24	1,143,265.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		892,599,718.56	5,328,154,134.06
其他流动负债			
流动负债合计		6,722,313,529.14	11,259,439,210.79
非流动负债：			
长期借款			45,000,000.00
应付债券		5,650,041,967.75	
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			755,990,284.20
非流动负债合计		5,650,041,967.75	800,990,284.20
负债合计		12,372,355,496.89	12,060,429,494.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		6,096,135,252.00	5,080,112,710.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,293,481,393.06	4,309,503,935.06

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		711,284,819.13	635,950,666.07
未分配利润		1,337,734,467.23	1,574,137,265.89
所有者权益（或股东权益）合计		11,438,635,931.42	11,599,704,577.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,810,991,428.31	23,660,134,072.01

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

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		13,281,729,839.07	19,285,847,784.27
其中：营业收入	七、59	13,281,729,839.07	19,285,847,784.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,296,233,972.90	14,978,269,333.69
其中：营业成本	七、59	6,027,870,892.77	10,984,009,575.19
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	2,369,727,004.20	2,628,249,319.72

销售费用	七、61	187,947,219.26	270,495,673.10
管理费用	七、62	466,964,925.18	557,860,895.01
研发费用			
财务费用	七、64	243,723,931.49	537,653,870.67
其中：利息费用		662,582,478.78	730,611,170.32
利息收入		420,159,627.40	195,022,509.90
加：其他收益	七、65	7,431,196.67	6,034,411.25
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	-41,859,276.09	470,414,377.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-49,881,206.64	466,191,031.89
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“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、68	68,625,331.22	-18,518,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	8,241,278.24	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-122,700,000.00	-137,715,976.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	311,183.51	13,547,841.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,905,545,579.72	4,641,340,604.70
加：营业外收入	七、72	53,901,444.35	85,566,785.08
减：营业外支出	七、73	8,290,958.00	20,047,016.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,951,156,066.07	4,706,860,372.88
减：所得税费用	七、74	1,071,302,424.13	1,455,207,738.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,879,853,641.94	3,251,652,634.80
（一）按经营持续性分类			

1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		2,879,853,641.94	3,251,652,634.80
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		2,340,167,264.35	2,592,407,958.08
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		539,686,377.59	659,244,676.72
六、其他综合收益的税后净额			-36,423,727.43
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-36,423,727.43
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			-36,423,727.43
（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			-36,423,727.43
（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		2,879,853,641.94	3,215,228,907.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,340,167,264.35	2,555,984,230.65
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		539,686,377.59	659,244,676.72
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.38	0.46
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.38	0.46

定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

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	十七、4	36,084,147.47	40,141,585.87
减：营业成本	十七、4	18,055,426.11	26,404,730.00
税金及附加		4,843,712.65	10,226,243.92
销售费用		1,360,901.38	559,267.55
管理费用		131,470,975.41	111,724,368.43
研发费用			
财务费用		185,214,046.34	303,911,400.28
其中：利息费用		246,403,074.28	450,924,824.80
利息收入		61,587,590.09	152,883,657.30
加：其他收益		157,256.43	85,537.05
投资收益（损失以“－”号填	十七、5	1,028,774,816.20	2,424,797,340.63

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		62,140,816.20	107,023,201.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		30,303,000.00	-18,518,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-208,625.70	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-197,047,384.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）			1,850,270.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		754,165,532.51	1,798,482,838.94
加：营业外收入		2,600.00	1,460,617.03
减：营业外支出		826,601.90	24,385.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		753,341,530.61	1,799,919,070.25
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		753,341,530.61	1,799,919,070.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		753,341,530.61	1,799,919,070.25
（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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			

3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
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		753,341,530.61	1,799,919,070.25
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.12	0.32
(二)稀释每股收益(元/股)		0.12	0.32

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

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		11,320,150,067.80	14,806,148,601.23
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		3,723,575.56	7,152,498.00
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	817,459,672.76	983,406,766.30
经营活动现金流入小计		12,141,333,316.12	15,796,707,865.53
购买商品、接受劳务支付的现金		7,741,604,272.29	3,970,630,306.35
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		751,547,850.08	811,722,007.06
支付的各项税费		3,907,400,675.93	1,524,834,902.97
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	556,597,395.03	935,127,790.87
经营活动现金流出小计		12,957,150,193.33	7,242,315,007.25
经营活动产生的现金流量净额		-815,816,877.21	8,554,392,858.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		428,956,383.52	3,166,140.83
取得投资收益收到的现金		64,034,192.34	17,261,772.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		506,042.98	18,340,723.99
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		493,496,618.84	38,768,637.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,236,072.47	66,976,810.58
投资支付的现金		948,400,000.00	2,832,349,978.00
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			2,292,975,304.01
支付其他与投资活动有关的现金	七、76		19,800,037.55
投资活动现金流出小计		1,003,636,072.47	5,212,102,130.14
投资活动产生的现金流量净额		-510,139,453.63	-5,173,333,492.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,967,819,428.52
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		7,644,440,132.30	3,521,386,137.64
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	1,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,645,440,132.30	5,489,205,566.16
偿还债务支付的现金		7,532,782,558.38	5,542,905,755.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,225,152,350.06	1,079,381,952.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		274,440,557.83	62,274,076.10
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	438,280,000.00	323,373,411.88
筹资活动现金流出小计		10,196,214,908.44	6,945,661,119.42
筹资活动产生的现金流量净额		-2,550,774,776.14	-1,456,455,553.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,485.75	22,891.18
五、现金及现金等价物净增加额		-3,876,721,621.23	1,924,626,703.25
加：期初现金及现金等价物余额		17,340,952,229.54	15,416,325,526.29
六、期末现金及现金等价物余额	七、77	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

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		43,977,537.29	35,355,447.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的		62,475,405.38	122,575,446.90

现金			
经营活动现金流入小计		106,452,942.67	157,930,894.32
购买商品、接受劳务支付的现金		11,465,688.94	1,539,712.07
支付给职工及为职工支付的现金		60,842,369.35	56,003,168.76
支付的各项税费		4,979,751.92	19,443,769.96
支付其他与经营活动有关的现金		57,636,922.57	28,793,753.93
经营活动现金流出小计		134,924,732.78	105,780,404.72
经营活动产生的现金流量净额		-28,471,790.11	52,150,489.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,983,410,000.00	3,340,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,240,043,500.00	663,546,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,578.92	1,574,649.00
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		4,223,475,078.92	4,005,121,149.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,887,404.00	817,387.13
投资支付的现金		5,015,258,800.00	1,140,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,292,975,304.01
支付其他与投资活动有关的现金			19,800,037.55
投资活动现金流出小计		5,019,146,204.00	3,453,892,728.69
投资活动产生的现金流量净额		-795,671,125.08	551,228,420.31
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			1,967,819,428.52
取得借款收到的现金		7,916,590,000.00	183,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的 现金		1,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,917,590,000.00	2,150,819,428.52
偿还债务支付的现金		6,724,391,625.10	2,880,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支 付的现金		1,316,943,886.05	500,568,195.39
支付其他与筹资活动有关的 现金			373,411.88
筹资活动现金流出小计		8,041,335,511.15	3,380,941,607.27
筹资活动产生的现金流 量净额		-123,745,511.15	-1,230,122,178.75
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		-947,888,426.34	-626,743,268.84
加：期初现金及现金等价物余 额		4,258,707,960.69	4,885,451,229.53
六、期末现金及现金等价物余额		3,310,819,534.35	4,258,707,960.69

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

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													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	5,080,112,710.00				3,261,000,128.39		-43,264,332.46		666,604,436.17		4,776,033,104.09		13,740,486,046.19	1,894,747,446.04	15,635,233,492.23
加: 会计政策变更							43,264,332.46				-31,650,039.46		11,614,293.00	732,775.32	12,347,068.32
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	5,080,112,710.00				3,261,000,128.39				666,604,436.17		4,744,383,064.63		13,752,100,339.19	1,895,480,221.36	15,647,580,560.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00				75,334,153.06		1,350,412,823.49		1,425,746,976.55	-198,476,363.39	1,227,270,613.16
(一) 综合收益总额											2,340,167,264.35		2,340,167,264.35	539,686,377.59	2,879,853,641.94
(二) 所有者投入和减少资本														-438,280,000.00	-438,280,000.00

2019 年年度报告

额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转															
留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39			741,938,589.23		6,094,795,888.12		15,177,847,315.74	1,697,003,857.97	16,874,851,173.71	

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	永	其												
一、上年期末余额	1,867,059,398.00				60,357,626.99		-9,373,176.21		491,700,295.51		1,200,035,337.77		3,609,779,482.06	1,493,394,224.31	5,103,173,706.37
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					6,756,923,022.71		2,532,571.18				1,158,493,948.90		7,917,949,542.79	693,294,521.09	8,611,244,063.88

2019 年年度报告

其他															
二、本年期初余额	1,867,059,398.00				6,817,280,649.70		-6,840,605.03		491,700,295.51		2,358,529,286.67		11,527,729,024.85	2,186,688,745.40	13,714,417,770.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,213,053,312.00				-3,556,280,521.31		-36,423,727.43		174,904,140.66		2,417,503,817.42		2,212,757,021.34	-291,941,299.36	1,920,815,721.98
（一）综合收益总额							-36,423,727.43				2,592,407,958.08		2,555,984,230.65	659,244,676.72	3,215,228,907.37
（二）所有者投入和减少资本	3,213,053,312.00				-3,556,280,521.31								-343,227,209.31	-368,000,000.00	-711,227,209.31
1. 所有者投入的普通股	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73								7,474,471,283.73	-368,000,000.00	7,106,471,283.73
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					-7,817,698,493.04								-7,817,698,493.04		-7,817,698,493.04
（三）利润分配									174,904,140.66		-174,904,140.66			-583,185,976.08	-583,185,976.08
1. 提取盈余公积									174,904,140.66		-174,904,140.66				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-583,185,976.08	-583,185,976.08
4. 其他															

2019 年年度报告

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	5,080,112,710.00				4,309,503,935.06				635,950,666.07	1,574,137,265.89	11,599,704,577.02
加: 会计政策变更										10,111.59	10,111.59
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,080,112,710.00				4,309,503,935.06				635,950,666.07	1,574,147,377.48	11,599,714,688.61
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00				75,334,153.06	-236,412,910.25	-161,078,757.19
(一) 综合收益总额										753,341,530.61	753,341,530.61
(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									75,334,153.06	-989,754,440.86	-914,420,287.80
1. 提取盈余公积									75,334,153.06	-75,334,153.06	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-914,420,287.80	-914,420,287.80
3. 其他											

2019 年年度报告

(四) 所有者权益内部结转	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,016,022,542.00				-1,016,022,542.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				711,284,819.13	1,337,734,467.23	11,438,635,931.42

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	1,867,059,398.00				48,085,963.33				461,046,525.41	-50,877,663.70	2,325,314,223.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2019 年年度报告

二、本年期初余额	1,867,059,398.00				48,085,963.33				461,046,525.41	-50,877,663.70	2,325,314,223.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73				174,904,140.66	1,625,014,929.59	9,274,390,353.98
（一）综合收益总额										1,799,919,070.25	1,799,919,070.25
（二）所有者投入和减少资本	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73						7,474,471,283.73
1. 所有者投入的普通股	3,213,053,312.00				4,261,417,971.73						7,474,471,283.73
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									174,904,140.66	-174,904,140.66	
1. 提取盈余公积									174,904,140.66	-174,904,140.66	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											

2019 年年度报告

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	5,080,112,710.00				4,309,503,935.06				635,950,666.07	1,574,137,265.89	11,599,704,577.02

法定代表人：朱嘉骏 主管会计工作负责人：倪伯士 会计机构负责人：孙婷

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

中华企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在上海证券交易所上市。公司的统一的社会信用代码：913100001323409633。所属行业为房地产类。

2005年12月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东大会决议，公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算，按每10股送2股红股，共计派发311,176,566股，完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215号）核准，公司办理本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关事宜。2018年4月23日，公司已收到上海地产（集团）有限公司以其拥有的上海中星（集团）有限公司100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币2,839,641,434元，公司向上海地产（集团）有限公司发行人民币普通股（A股）2,839,641,434股，变更后的注册资本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2018年11月16日，公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司共2家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股（A股）373,411,878.00股，变更后的注册资本为人民币5,080,112,710.00元。2018年11月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。2019年2月1日，公司办妥工商变更登记手续，并换发新的营业执照。

根据2019年5月21日公司股东大会决议，公司以2018年末总股本5,080,112,710.00股计算，以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增2股，共计转增1,016,022,542.00股，完成后公司的总股本为6,096,135,252.00股。

截至2019年12月31日，本公司注册资本为6,096,135,252.00元，累计发行股本总数6,096,135,252.00股。公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 4 月 27 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企誉德房地产有限公司
4	上海鼎达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江锦华大酒店管理有限公司
10	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海瀛浦置业有限公司
13	上海瀛茸置业有限公司
14	上海瀛翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司
18	上海古北劳动服务有限公司
19	苏州洞庭房地产发展有限公司
20	上海古北顾村置业有限公司
21	上海浦东古北置业有限公司
22	江阴金安置业有限公司
23	上海新古北物业管理有限公司
24	上海古北朱家角置业有限公司
25	无锡中城置业有限公司
26	无锡中城誉品置业有限公司
27	上海新弘生态农业有限公司

28	中企汇锦投资有限公司
29	上海房地集团物业服务有限公司
30	上海地产古北安亭置业有限公司
31	上海原经房地产（集团）有限公司
32	上海顺驰置业有限公司
33	上海凯峰房地产开发有限公司
34	上海古北（集团）有限公司
35	上海杉野置业有限公司
36	古北集团香港有限公司
37	上海中星（集团）有限公司
38	无锡申锡房地产实业有限公司
39	上海旗捷置业有限公司
40	上海中星集团昆山置业有限公司
41	上海中星集团中星房地产营销有限公司
42	上海湘大房地产开发有限公司
43	上海中星集团实业有限公司
44	上海中星广告装潢有限公司
45	上海中星集团新城房产有限公司
46	上海中星集团振城不动产经营有限公司
47	上海闵润置业有限公司
48	上海全策房地产有限公司
49	上海龙宁房地产开发有限公司
50	上海中星集团申城物业有限公司
51	上海新城物业有限公司
52	上海良城物业管理有限公司
53	上海中星集团怡城实业有限公司
54	上海中星城镇置业有限公司
55	上海中大股份有限公司
56	中星（扬州）置业有限公司
57	中星（昆山）城际置业有限公司
58	上海星舜置业有限公司
59	中星（安徽）置业有限公司
60	吉林市海上置业有限公司

61	中星（镇江）置业有限公司
62	上海馨亭置业有限公司
63	上海富源滨江开发有限公司
64	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司
65	上海申江怡德投资经营管理有限公司
66	上海德响实业有限公司
67	上海怡德明华物业管理有限公司
68	上海环江投资发展有限公司
69	上海申阳滨江投资开发有限公司
70	上海金丰易居房地产顾问有限公司
71	上海地产馨逸置业有限公司
72	上海润钻置业有限公司
73	上海润钻房地产开发有限公司
74	润钻（南通）置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“收入”、“营业收入和营业成本”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他

所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，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。因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌严重的标准为：下跌幅度超过投资成本的 30% 且非暂时性下跌；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：持续下跌超过两个完整会计年度；投资成本

的计算方法为：取得可供出售权益工具对价及相关税费；持续下跌期间的确定依据为：自下跌幅度超过投资成本的 30% 时计算。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(3) 应收账款坏账准备

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 500 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入关联方组合或账龄组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据		
关联方组合	按关联方划分组合	
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合	
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
组合名称	计提方法	
关联方组合	单独进行减值测试	
账龄组合	按账龄分析法	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100
组合中，采用其他方法计提坏账准备的：		
组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现	

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
	值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。	

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：存在客观证据表明其发生了减值。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，以账龄分析法计提坏账准备。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述金融资产（不含应收款项）的减值损失计量方法处理。

15. 存货

适用 不适用

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本确定预估的单位面积成本结转销售成本。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；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，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

16. 持有待售资产

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (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，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股

利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（提示：应明确该等长期权益的具体内容和认定标准）账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

22. 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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	5-50	3—10	19.40—1.80
专用设备	直线法	3-10	3—10	32.33—9.00

运输设备	直线法	3-10	3—10	32.33—9.00
通用设备	直线法	1-15	0—10	100.00—6.00
固定资产装修费	直线法	2-10		50.00—10.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

23. 在建工程

适用 不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

24. 借款费用

适用 不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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。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；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、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。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的初始投资成本。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	37年-70年	土地使用权年限
软件	2-10年	软件预计使用年限
房产之窗网络平台	10年	软件预计使用年限
社区服务平台	5、10年	软件预计使用年限

每年度终了，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。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

29. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，

并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出和预付长期租赁费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

（1）预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

（2）经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（3）. 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（4）. 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

1、 销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司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本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司主要从事房地产销售业务，当房地产销售同时满足下列条件时，本公司确认相关收入：

- (1) 工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。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。
- ③出租物业收入：
 - a、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - b、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且相应收入已经取得或确信可以取得。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入

(1) 按完工百分比法确认提供劳务收入的总体原则

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。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作量的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。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，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。

(2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入时，提供劳务收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度的依据和方法

根据第三方提供的完工进度证明对已完工作量进行测量。

(3) 关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入相应的业务特点分析和介绍

按完工百分比法确认提供劳务的收入中，主要系公司从事楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备、综合布线设备等弱电系统设备工程，并提供安装、施工、调试、维修及承包业务以及从事代建业务、零星工程业务等。

37. 政府补助

适用 不适用

1、 类型

政府补助，是本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。

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

41. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》	董事会	具体见其他说明
执行《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》（2017年修订）	董事会	具体见其他说明
财政部于2019年5月9日发布	董事会	本公司执行上述准则在本报告

<p>了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行。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, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。</p>		<p>期内无重大影响。</p>
<p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。</p>	<p>董事会</p>	<p>本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。</p>

其他说明

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《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)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号), 对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
资产负债表中“应收票据及应收	“应收票据及应收账款”拆分为	“应收票据及应收账款”拆分为“应

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 127,133,468.47 元。	“收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 331,644.00 元。
	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 3,761,838,347.25 元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 36,523,592.35 元。

(2) 执行《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》(2017 年修订)

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》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类至“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：减少 40,040,000.00 元	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：减少 40,040,000.00 元
	交易性金融资产：增加 40,040,000.00 元	交易性金融资产：增加 40,040,000.00 元
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	交易性金融资产：增加 81,759,459.88 元	交易性金融资产：增加 0.00 元
	可供出售金融资产：减少 86,431,323.64 元	可供出售金融资产：减少 2,919,989.76 元

	其他非流动金融资产：增加 4,671,863.76 元	其他非流动金融资产：增加 2,919,989.76 元
	其他综合收益：减少-43,264,332.46 元	其他综合收益：减少 0.00 元
	留存收益：增加-43,264,332.46 元	留存收益：增加 0.00 元
(3) 金融资产减值准备计提由 “已发生损失法”改为“预期损失 法”	应收账款：增加 1,528,913.23 元	应收账款：增加 0.00 元
	其他应收款：增加 10,945,351.28 元	其他应收款：增加 10,111.59 元
	递延所得税资产：减少 127,196.19 元	递延所得税资产：减少 0.00 元
	留存收益：增加 11,614,292.99 元	留存收益：增加元 10,111.59 元
	少数股东权益：增加 732,775.31 元	

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	17,604,635,468.17	货币资金	摊余成本	17,604,635,468.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	127,133,468.47	应收账款	摊余成本	127,133,468.47
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	3,445,887,954.37	其他应收款	摊余成本	3,445,887,954.37
持有至到期投资	摊余成本		债权投资	摊余成本	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (债务工具)		债权投资	摊余成本	
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

2019 年年度报告

原金融工具准则			新金融工具准则		
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	81,759,459.88	交易性金融资产 其他非流动金融资产 其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	81,759,459.88
	以成本计量(权益工具)	4,671,863.76	交易性金融资产 其他非流动金融资产 其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,671,863.76
长期应收款	摊余成本		长期应收款	摊余成本	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益		交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
短期借款	摊余成本	40,000,000.00	短期借款	摊余成本	40,000,000.00
应付账款	摊余成本	3,761,838,347.25	应付账款	摊余成本	3,761,838,347.25
应付利息	摊余成本	260,316,791.40	应付利息	摊余成本	260,316,791.40
其他应付款	摊余成本	2,690,551,165.87	其他应付款	摊余成本	2,690,551,165.87
其他流动负债	摊余成本	350,000,000.00	其他流动负债	摊余成本	350,000,000.00
一年内到期的非流动负债	摊余成本	6,852,058,717.23	一年内到期的非流动负债	摊余成本	6,852,058,717.23
长期借款	摊余成本	4,893,495,279.44	长期借款	摊余成本	4,893,495,279.44
应付债券	摊余成本	3,697,695,863.01	应付债券	摊余成本	3,697,695,863.01
其他非流动负债	摊余成本	1,255,990,284.20	其他非流动负债	摊余成本	1,255,990,284.20

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	4,259,707,960.69	货币资金	摊余成本	4,259,707,960.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,040,000.00

原金融工具准则			新金融工具准则		
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	331,644.00	应收账款	摊余成本	331,644.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	2,936,590,940.17	其他应收款	摊余成本	2,936,590,940.17
持有至到期投资	摊余成本		债权投资	摊余成本	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资	摊余成本	
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
以成本计量(权益工具)	2,919,989.76	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		
		其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,919,989.76	
长期应收款	摊余成本		长期应收款	摊余成本	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益		交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
衍生金融负债	以公允价值计量且其		衍生金融负债	以公允价值计量且其	

原金融工具准则			新金融工具准则		
	变动计入当期损益			变动计入当期损益	
短期借款	摊余成本		短期借款	摊余成本	
应付账款	摊余成本	36,523,592.35	应付账款	摊余成本	36,523,592.35
应付利息	摊余成本	148,600,428.01	应付利息	摊余成本	148,600,428.01
其他应付款	摊余成本	5,701,355,047.86	其他应付款	摊余成本	5,701,355,047.86
其他流动负债	摊余成本		其他流动负债	摊余成本	
一年内到期的非流动 负债	摊余成本	5,328,154,134.06	一年内到期的非流动 负债	摊余成本	5,328,154,134.06
长期借款	摊余成本	45,000,000.00	长期借款	摊余成本	45,000,000.00
应付债券	摊余成本		应付债券	摊余成本	
其他非流动负债	摊余成本	755,990,284.20	其他非流动负债	摊余成本	755,990,284.20

(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	17,604,635,468.17	17,604,635,468.17	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		121,799,459.88	121,799,459.88
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	40,040,000.00		-40,040,000.00
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	127,133,468.47	128,662,381.70	1,528,913.23
应收款项融资			
预付款项	16,158,086.94	16,158,086.94	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,469,605,667.00	3,480,551,018.28	10,945,351.28
其中：应收利息			
应收股利	23,717,712.63	23,717,712.63	
买入返售金融资产			
存货	21,986,845,100.53	21,986,845,100.53	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	84,000,000.00	84,000,000.00	
其他流动资产	373,689,503.73	373,689,503.73	
流动资产合计	43,702,107,294.84	43,796,341,019.23	94,233,724.39
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	86,431,323.64		-86,431,323.64
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,623,794,673.50	1,623,794,673.50	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		4,671,863.76	4,671,863.76
投资性房地产	6,461,622,048.63	6,461,622,048.63	
固定资产	175,196,785.20	175,196,785.20	
在建工程	14,292,846.91	14,292,846.91	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	74,917,459.95	74,917,459.95	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	14,943,286.51	14,943,286.51	
递延所得税资产	2,210,424,103.30	2,210,296,907.11	-127,196.19
其他非流动资产	2,267,000,000.00	2,267,000,000.00	
非流动资产合计	12,928,622,527.64	12,846,735,871.57	-81,886,656.07
资产总计	56,630,729,822.48	56,643,076,890.80	12,347,068.32
流动负债：			
短期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	
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			
应付账款	3,761,838,347.25	3,761,838,347.25	
预收款项	11,171,119,559.92	11,171,119,559.92	
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	171,838,635.58	171,838,635.58	
应交税费	5,162,539,873.41	5,162,539,873.41	
其他应付款	3,490,423,122.51	3,490,423,122.51	
其中：应付利息	260,316,791.40	260,316,791.40	
应付股利	539,555,165.24	539,555,165.24	
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	6,852,058,717.23	6,852,058,717.23	
其他流动负债	350,000,000.00	350,000,000.00	
流动负债合计	30,999,818,255.90	30,999,818,255.90	
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款	4,893,495,279.44	4,893,495,279.44	
应付债券	3,697,695,863.01	3,697,695,863.01	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	99,777,400.46	99,777,400.46	
长期应付职工薪酬			
预计负债	13,742,800.00	13,742,800.00	
递延收益	20,253,160.00	20,253,160.00	
递延所得税负债	14,723,287.24	14,723,287.24	
其他非流动负债	1,255,990,284.20	1,255,990,284.20	
非流动负债合计	9,995,678,074.35	9,995,678,074.35	
负债合计	40,995,496,330.25	40,995,496,330.25	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5,080,112,710.00	5,080,112,710.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,261,000,128.39	3,261,000,128.39	
减：库存股			
其他综合收益	-43,264,332.46		43,264,332.46
专项储备			
盈余公积	666,604,436.17	666,604,436.17	
一般风险准备			
未分配利润	4,776,033,104.09	4,744,383,064.63	-31,650,039.46
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	13,740,486,046.19	13,752,100,339.19	11,614,293.00
少数股东权益	1,894,747,446.04	1,895,480,221.36	732,775.32
所有者权益（或股东权益） 合计	15,635,233,492.23	15,647,580,560.55	12,347,068.32
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	56,630,729,822.48	56,643,076,890.80	12,347,068.32

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则,具体影响科目及金额见上述调整报表。

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	4,259,707,960.69	4,259,707,960.69	
交易性金融资产		40,040,000.00	40,040,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,040,000.00		-40,040,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	331,644.00	331,644.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	6,425,773,640.17	6,425,783,751.76	10,111.59
其中：应收利息			
应收股利	3,489,182,700.00	3,489,182,700.00	
存货	83,623,195.56	83,623,195.56	
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	10,809,476,440.42	10,809,486,552.01	10,111.59
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	2,919,989.76		-2,919,989.76
其他债权投资			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	12,358,910,032.65	12,358,910,032.65	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产	408,453,722.05	408,453,722.05	
固定资产	20,224,086.96	20,224,086.96	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	59,320,112.67	59,320,112.67	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	829,687.50	829,687.50	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,850,657,631.59	12,850,657,631.59	
资产总计	23,660,134,072.01	23,660,144,183.60	10,111.59
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	36,523,592.35	36,523,592.35	
预收款项	2,714,890.42	2,714,890.42	
应付职工薪酬	29,216,261.38	29,216,261.38	
应交税费	11,731,591.47	11,731,591.47	
其他应付款	5,851,098,741.11	5,851,098,741.11	
其中：应付利息	148,600,428.01	148,600,428.01	
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24	
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	5,328,154,134.06	5,328,154,134.06	
其他流动负债			
流动负债合计	11,259,439,210.79	11,259,439,210.79	
非流动负债：			
长期借款	45,000,000.00	45,000,000.00	
应付债券			
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	755,990,284.20	755,990,284.20	
非流动负债合计	800,990,284.20	800,990,284.20	
负债合计	12,060,429,494.99	12,060,429,494.99	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5,080,112,710.00	5,080,112,710.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,309,503,935.06	4,309,503,935.06	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	635,950,666.07	635,950,666.07	
未分配利润	1,574,137,265.89	1,574,147,377.48	10,111.59
所有者权益（或股东权益） 合计	11,599,704,577.02	11,599,714,688.61	10,111.59
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	23,660,134,072.01	23,660,144,183.60	10,111.59

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则,具体影响科目及金额见上述调整报表。

(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

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5、6、9、10、13、16
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

注：根据财税〔2018〕32号规定，2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署 2019 年第 39 号)规定,2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 16%和 10%税率的,税率分别调整为 13%、9%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

1、本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据沪国税流(1995)78号规定,销售的自产农产品免征增值税,期限自 2013 年 11 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止;根据财税字(1999)198 号规定,销售的粮食免征增值税,期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止;根据财税(2011)137 号规定,批发、销售蔬菜免征增值税,期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止;根据财税(2012)75 号规定,批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税,期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止;根据财税(2016)36 号规定,将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产免征增值税,期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。

2、本公司孙公司上海古北房产租赁有限公司苏州分公司、上海古北劳动服务有限公司、上海古北新虹劳务服务有限公司符合以下税收优惠政策:

(1)根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)的规定,对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税,执行期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

(2)根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12 号)的规定,自 2016 年 2 月 1 日起,一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围,由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元)的缴纳义务人。

3、本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司、上海古北新虹劳务服务有限公司、上海金樱览胜商业资产管理有限公司、上海新城物业有限公司、上海良城物业管理有限公司符合以下税收优惠政策:

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)文件规定,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 50%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税,执行期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	168,959.45	331,966.99
银行存款	13,554,184,878.46	17,575,140,156.30
其他货币资金	102,484,666.09	29,163,344.88
合计	13,656,838,504.00	17,604,635,468.17
其中：存放在境外的款项总额	252,918.27	247,389.97

其他说明

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
房地产开发专户资金（注 1）	42,868.13	1,042,251.49
非公开发行公司债券保证金		1,000,000.00
业委会托管款项（注 2）	1,069,415.52	13,031,777.39
购房者按揭借款保证金	9,990,451.50	19,545,434.14
净房款	81,155,855.26	80,075,976.85
售房监管资金	98,349,305.28	139,844,167.67
工程质量保证金		8,030,065.83
履约保证金		1,113,565.26
临时验资户	2,000,000.00	
合计	192,607,895.69	263,683,238.63

注 1：系房地产开发项目专户资金，仅用于房地产开发项目，且在使用前必须由房地产开发主管部门审核并出具《项目货币资本金使用通知书》。

注 2 系本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司代收的业主委员会专户补偿款，该款项使用及处置由业主委员会安排。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	167,876,118.74	121,799,459.88
其中：		
权益工具	167,876,118.74	121,799,459.88
合计	167,876,118.74	121,799,459.88

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	86,197,366.09
1 年以内小计	86,197,366.09
1 至 2 年	9,655,540.07
2 至 3 年	45,108,755.31
3 至 4 年	2,921,989.07
4 至 5 年	201,290.60
5 年以上	4,196,877.50
合计	148,281,818.64

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,654,835.90	2.46	3,654,835.90	100.00		3,654,835.90	2.72	3,654,835.90	100	
其中：										
按单项计提	3,654,835.90	2.46	3,654,835.90	100.00		3,654,835.90	2.72	3,654,835.90	100	
按组合计提坏账准备	144,626,982.74	97.54	2,926,368.82	2.02	141,700,613.92	130,582,797.66	97.28	1,920,415.96	1.47	128,662,381.70
其中：										
按信用风险特征组合计提	144,626,982.74	97.54	2,926,368.82	2.02	141,700,613.92	130,582,797.66	97.28	1,920,415.96	1.47	128,662,381.70
合计	148,281,818.64	/	6,581,204.72	/	141,700,613.92	134,237,633.56	/	5,575,251.86	/	128,662,381.70

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张 震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
盛 林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
董 艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
马鞍山市明都置业 有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00	无法收回
常州市鼎峰房地产 开发有限公司	2,634,845.00	2,634,845.00	100.00	无法收回
常州新区新业房地 产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00	无法收回
合计	3,654,835.90	3,654,835.90	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按信用风险特征组 合计提	144,626,982.74	2,926,368.82	2.02
合计	144,626,982.74	2,926,368.82	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(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	5,575,251.86	1,005,952.86				6,581,204.72
合计	5,575,251.86	1,005,952.86				6,581,204.72

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海地产（集团）有限公司	45,596,613.75	30.75	-
江阴市春申房屋拆迁有限公司	23,126,534.00	15.60	231,265.34
上海鼎保置业有限公司	19,012,732.55	12.82	-
古北香堤艺墅某业主	5,400,000.00	3.64	216,000.00
上海地产资产经营有限公司	4,400,905.61	2.97	-

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
合计	97,536,785.91	65.78	447,265.34

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

6、 应收款项融资

□适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	15,951,885.94	66.78	7,462,406.76	46.18
1 至 2 年	1,385,956.99	5.80	6,574,511.77	40.69
2 至 3 年	4,816,436.11	20.16	1,609,201.74	9.96
3 年以上	1,733,752.41	7.26	511,966.67	3.17
合计	23,888,031.45	100.00	16,158,086.94	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

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海浦东威立雅自来水有限公司	5,356,428.16	22.42
上海地产(集团)有限公司	2,592,135.33	10.85
国网上海市电力公司	2,072,882.87	8.68
上海国际招标有限公司	1,950,000.00	8.16
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	1,691,412.01	7.08
合计	13,662,858.37	57.19

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	68,250,000.00	23,717,712.63
其他应收款	1,571,242,651.39	3,456,833,305.65
合计	1,639,492,651.39	3,480,551,018.28

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海瀛利置业有限公司	250,000.00	250,000.00
上海浦东金鑫房地产发展有限公司		23,467,712.63
上海星信房地产开发有限公司	68,000,000.00	
合计	68,250,000.00	23,717,712.63

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	61,795,594.21
1 年以内小计	61,795,594.21
1 至 2 年	575,986,098.80
2 至 3 年	401,202,037.39
3 至 4 年	324,927,199.86
4 至 5 年	157,318,644.74
5 年以上	128,885,267.45
合计	1,650,114,842.45

(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
备用金	167,170.69	703,017.31
押金、保证金	53,922,131.45	46,621,148.99
代垫、暂付款	58,685,735.51	69,825,135.91
往来款	1,514,414,869.12	3,383,581,114.68
维修保障金	17,870,813.39	41,368,258.22
其他	5,054,122.29	2,854,052.70
合计	1,650,114,842.45	3,544,952,727.81

(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	整个存续期预期信	整个存续期预期信	

	期信用损失	用损失(未发生信用减值)	用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	1,077,794.79		87,041,627.37	88,119,422.16
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	-499,985.72		-8,747,245.38	-9,247,231.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	577,809.07		78,294,381.99	78,872,191.06

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

账面余额	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)	
年初余额	3,378,638,228.13		166,314,499.68	3,544,952,727.81
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-1,842,313,087.09		-52,524,798.27	-1,894,837,885.36
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	1,536,325,141.04		113,789,701.41	1,650,114,842.45

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(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	88,119,422.16	-9,247,231.10				78,872,191.06
合计	88,119,422.16	-9,247,231.10				78,872,191.06

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	1,034,000,000.00	1-4 年	62.66	
大华(集团)有限公司	往来款	258,529,200.00	3-4 年、5 年以上	15.67	
上海瀛利置业有限公司	往来款	150,000,000.00	4-5 年	9.09	

上海百通房地 产开发有限责 任公司	往来款	37,450,000.00	5 年以上	2.27	37,450,000.00
杭州市物业维 修资金管理 中心	维修保障金	13,055,372.04	3-4 年	0.79	130,553.72
合计		1,493,034,572.04		90.48	37,580,553.72

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	481,467.13		481,467.13	477,131.05		477,131.05
库存商品	1,676,581.07		1,676,581.07	1,247,363.27		1,247,363.27
周转材料	249,784.63		249,784.63	267,412.18		267,412.18
开发成本	16,701,211,165.03	43,489,463.88	16,657,721,701.15	12,966,217,657.32	296,118,033.43	12,670,099,623.89
开发产品	6,465,945,461.50	444,267,369.51	6,021,678,091.99	9,720,949,519.15	411,096,242.90	9,309,853,276.25
工程施工				839,688.77		839,688.77
其他	14,789,296.15	8,140,430.30	6,648,865.85	12,201,035.42	8,140,430.30	4,060,605.12
合计	23,184,353,755.51	495,897,263.69	22,688,456,491.82	22,702,199,807.16	715,354,706.63	21,986,845,100.53

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (亿元)	期末余额	上年年末余额
燕回平门里	2013 年	2019 年	13.54		1,287,654,220.41
古北香堤艺墅 B7 项目	2010 年	2020 年	19.87	162,153,056.50	555,416,304.17
誉品谷水湾豪庭-会所	2011 年	2020 年	0.10	7,265,820.00	7,265,820.00
无锡誉品华府商业建筑	2014 年	2019 年	3.41		334,250,857.39
尚汇豪庭三期	2019 年	2021 年	20.00	1,601,896,160.65	1,213,407,394.98
雪野北块	2009 年			40,587,444.39	40,003,717.59
中环滨江世纪二期商业及一期高层	未开工	2021 年	5.39	304,623,054.92	155,132,928.82
廖家沟	未开工			982,144,057.96	981,082,406.06
跑马山项目	2018 年	2020 年	8.50	435,236,432.50	312,504,085.99
罗家头项目	2018 年	2020 年	6.55	544,088,837.35	326,334,820.71
E04-4 地块新华房产项目	2016 年	2020 年	13.52	1,124,270,690.41	978,380,380.81
黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 项目	2017 年	2021 年	11.52	820,246,965.23	703,583,464.73
兰厂 0313-06 项目	2017 年	2020 年	2.45	197,140,316.34	158,640,483.40
新华 6-2 项目	2019 年	2021 年	32.81	1,976,813,121.68	1,631,875,430.45
新华 7-2 项目	2017 年	2020 年	15.35	1,309,793,553.07	1,176,581,571.58
新华 8-1 项目	2017 年	2019 年	6.64		464,905,972.64
洋泾 17-4 项目	2018 年	2020 年	8.32	533,524,935.63	397,156,000.04
洋泾 23-3 项目	2019 年	2021 年	19.25	855,819,047.29	830,472,782.20
杨浦区平凉社区 0215-03 项目商办楼	2017 年	2020 年	13.11	1,191,042,152.50	928,008,528.18
城际广场 D 块	2017 年	2020 年	9.49	674,177,245.11	477,255,485.47
潍坊路 16 弄 2 号	2018 年			10,855,803.62	6,305,001.70
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	未开工			3,929,532,469.88	
合计				16,701,211,165.03	12,966,217,657.32

注：期末用于抵押或担保的开发成本信息，详见本附注七、（七十九）及附注十四、（一）重要承诺事项。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	1,298,316.10			1,298,316.10
浦东大道	---	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999 年	3,453,506.63			3,453,506.63
南郊中华园一期	2009 年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010 年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011 年	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖畔雅苑	2007 年	7,245,508.80			7,245,508.80
美兰湖中华园	2011 年	63,163,264.22			63,163,264.22
铂珺公寓	2014 年	118,924,772.42		27,425,654.01	91,499,118.41
中企上城	2014 年	667,722,819.91		346,885,673.10	320,837,146.81
虹桥路 1482 号	---	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚 E 楼 5 楼	---	3,455,452.54			3,455,452.54
古北国际广场	2007 年	23,067,173.06			23,067,173.06
古北香堤艺墅 B8 项目	2015 年	50,025,124.39		25,291,704.46	24,733,419.93
古北香堤艺墅 B7 项目(已完工部分)	2019 年		421,819,165.28	421,819,165.28	
古北太湖源	2006 年	458,915,496.93	8,127,637.81		467,043,134.74
古北香缇岭	2010 年	21,905,280.94		10,033,413.22	11,871,867.72
古北御庭住宅和车库	2013 年	6,101,967.88		310,000.00	5,791,967.88
申雅苑(印象春城-周浦 23#项目)	2008 年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	17,243,397.70			17,243,397.70
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011 年	2,420,000.00		385,000.00	2,035,000.00
印象春城二期一、二街区	2013 年	9,745,952.29			9,745,952.29

2019 年年度报告

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
印象春城二期六街区住宅	2015 年	185,900,339.23		174,063,040.45	11,837,298.78
印象春城二期六街区车库	2016 年	25,575,000.00		5,720,000.00	19,855,000.00
誉品谷水湾商铺	2014 年	13,771,789.89		13,771,789.89	
江阴尚海荟	2015 年	153,758,857.20		25,280,257.97	128,478,599.23
安亭新镇安智路 63 号商铺	---	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015 年	408,709,492.24		16,024,327.33	392,685,164.91
尚汇豪庭二期	2018 年	310,599,422.11		171,508,973.31	139,090,448.80
无锡誉品华府	2016 年	425,254,732.76		338,095,413.67	87,159,319.09
中企良山府	2016 年	140,351,142.85		58,234,538.56	82,116,604.29
嘉定萃庭	2017 年	342,547,096.55		9,785,254.91	332,761,841.64
南泉车库	2003 年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊（海上名庭）车库	2003 年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊 12（海上名庭二期） 车库	2005 年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003 年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006 年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车库	2006 年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊车库	2007 年	3,150,000.00			3,150,000.00
临阳车库	2007 年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007 年	5,626,000.00			5,626,000.00
昌里一街坊（新昌里公寓）车库	2005 年	6,400,000.00			6,400,000.00
海上名门车库	2006 年	100,000.00			100,000.00
海上名邸车库	2008 年	403,393.31			403,393.31
凉城地区办公楼车库	2010 年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路 1999 弄车库	2008 年	5,860,175.19			5,860,175.19
海上御景苑车库	2013 年	20,516,576.61		12,771,151.85	7,745,424.76
清水湾	2009 年	24,771,842.63		21,270,002.87	3,501,839.76
外滩印象花园	2012 年	2,019,047.72		2,019,047.72	
红庐别墅 134 号项目	2012 年	16,432,216.70		16,432,216.70	
红庐别墅 135 号项目	2017 年	51,402,027.25		46,156,973.25	5,245,054.00
红庐别墅 133 号项目	2012 年	18,364,966.38		18,364,966.38	
水岸丽苑一期商铺	2012 年	23,732,189.64			23,732,189.64

2019 年年度报告

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
名豪苑二期车库	2013 年	3,650,000.00			3,650,000.00
水岸丽苑一期车库	2012 年	1,800,000.00		150,000.00	1,650,000.00
名豪苑一期车库	2011 年	105,000.00		15,000.00	90,000.00
H4 商场	2016 年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011 年	128,881,343.79			128,881,343.79
燕尾山庄会所	2011 年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑（车位）	2010 年	25,760,371.13			25,760,371.13
中星馨恒苑	2014 年	21,712,464.13		1,016,327.07	20,696,137.06
海上紫郡 B 区 9 号大卖场	2017 年	75,851,905.13		75,851,905.13	
中华园路 1 期商铺 8#	2013 年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路 1 期商铺 9#10#	2013 年	77,829,493.34			77,829,493.34
中华园路 1 期车位	2013 年	64,000.00		64,000.00	
中华园路 2 期商铺 12#13#	2015 年	28,100,201.75			28,100,201.75
中华园路 2 期商铺 16#	2015 年	78,682,104.13			78,682,104.13
中华园路 2 期车位	2015 年	6,900,000.00		2,250,000.00	4,650,000.00
中华园路 2 期酒店	2016 年	321,587,318.76	1,719,923.87	189,808,806.58	133,498,436.05
安徽中星城	2017 年	143,493,118.40		36,945,799.13	106,547,319.27
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017 年	985,958,745.69		44,927,098.81	941,031,646.88
公园道壹号-尊庭	2017 年	148,061,439.81		65,376,000.00	82,685,439.81
公园道壹号-臻庭住宅及商业	2018 年	1,886,293,672.33		1,456,411,618.79	429,882,053.54
公园道壹号-臻庭车库	2018 年	260,496,051.32		199,698,397.76	60,797,653.56
富源滨江名邸-住宅	2018 年	1,313,639,334.15		1,145,810,672.72	167,828,661.43
富源滨江名邸-车位	2018 年	192,797,996.79		107,025,025.58	85,772,971.21
新天地公寓车位		3,360,000.00		180,000.00	3,180,000.00
万丰大厦	2019 年		617,105,021.55	617,105,021.55	
万丰大厦车库	2019 年		46,598,209.68		46,598,209.68
燕回平门里	2019 年		1,353,910,222.21		1,353,910,222.21
合计		9,720,949,519.15	2,449,280,180.40	5,704,284,238.05	6,465,945,461.50

注：期末用于抵押或担保的开发产品信息，详见本附注七、（七十九）及附注十四、（一）重要承诺事项。

(2). 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	296,118,033.43				252,628,569.55	43,489,463.88
开发产品	411,096,242.90		252,628,569.55	212,887,015.84	6,570,427.10	444,267,369.51
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合计	715,354,706.63		252,628,569.55	212,887,015.84	259,198,996.65	495,897,263.69

注：本期增加和减少中的其他变动系部分项目期初在开发成本中核算，本期竣工转入开发产品，期初已计提的存货跌价准备引起相应变动；开发产品中的其他减少系本期转入投资性房地产，期初已计提的存货跌价准备引起相应变动。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
燕回平门里	155,989,476.10		155,989,476.10		
古北香堤艺墅 B7 项目	42,567,454.26		28,237,915.58		14,329,538.68
誉品华府	24,215,717.21			24,215,717.21	
尚汇豪庭	139,253,240.68				139,253,240.68
E04-4 地块新华房产项目	8,854,960.27				8,854,960.27
新华 6-2 项目		692,848.85			692,848.85
新华 7-2 项目	49,874,540.34	55,039,186.69			104,913,727.03
新华 8-1 项目	24,306,755.42	791,564.86	25,098,320.28		
洋泾 17-4 项目		2,146,649.25			2,146,649.25
洋泾 23-3 项目	1,888,444.45	1,826,629.60			3,715,074.05
兰厂 0313-06 项目	1,541,571.53	3,667,507.44			5,209,078.97
中环滨江世纪	9,128,830.41	10,446,566.39			19,575,396.80
城际广场 D 块	5,162,773.33	329,175.36			5,491,948.69
杨浦区平凉社区 0215-03 项目商办楼	36,328,984.91	34,687,467.84			71,016,452.75
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
跑马山项目	1,389,093.80	9,141,764.39			10,530,858.19
罗家头项目	5,551,742.14	14,654,475.92			20,206,218.06
黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 项目	31,890,225.81	7,410,170.11			39,300,395.92
合计	540,764,583.78	140,834,006.70	209,325,711.96	24,215,717.21	448,057,161.31

注：本期减少中的其他变动系部分项目期初在开发成本核算，本期转入投资性房地产，相应的资本化利息引起的变动。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

10、持有待售资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
港泰广场 5 层 D（注 1）	9,884,915.75		9,884,915.75	12,860,000.00		2020 年
上海星信房地产开发有限公司（注 2）	14,343,841.95		14,343,841.95	82,500,000.00		2020 年
合计	24,228,757.70		24,228,757.70	95,360,000.00		

其他说明：

注 1：本公司将持有的港泰广场 5 层 D 室在上海联合产权交易所公开挂牌转让，2019 年 12 月 24 日，已签订商品房买卖合同，截至 2019 年 12 月 31 日，尚未办理过户手续。

注 2：本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）将持有的上海星信房地产开发有限公司（以下简称“星信房地产”）40%股权及中星集团对星信房地产的债权在上海联合产权交易所公开挂牌转让，2019 年 12 月 25 日，已签订产权交易协议，截至 2019 年 12 月 31 日，尚未办理交接及工商变更登记手续。

11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		84,000,000.00
合计		84,000,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12、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
待抵扣增值税进项税	277,825,261.89	240,489,129.40
预缴企业所得税	72,958,047.35	223,060.84
预缴增值税等流转税	312,586,647.20	132,977,313.49
合计	663,369,956.44	373,689,503.73

13、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

14、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

16、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												
安亭新古北（上海）建设 开发有限公司	46,266,216.51			-601,626.08							45,664,590.43	
上海鼎保置业有限公司	328,080,374.44			-8,304,997.78							319,775,376.66	
上海利昊物业管理有限 公司	382,454.32			318,624.15							701,078.47	
上海营口加油站有限责 任公司	2,418,114.81			1,276,941.13			-1,348,007.79				2,347,048.15	
上海康健加油有限公司	3,467,219.70			901,888.80			-1,176,593.12				3,192,515.38	
上海浦东新区上钢集贸 市场经营管理有限公司	2,509,069.59			1,676,365.35			-1,679,705.57				2,505,729.37	
小计	383,123,449.37			-4,732,804.43			-4,204,306.48				374,186,338.46	
二、联营企业												

2019 年年度报告

上海国际汽车城置业有限公司	501,005,688.89			71,923,247.90				-320,000,000.00			252,928,936.79	
上海地产集团建筑产品研发有限公司	834,207.54			6,565.06							840,772.60	
上海苏钻投资有限公司		497,800,000.00		-372,636.48							497,427,363.52	
上海潼信投资有限公司		446,600,000.00		-511,612.73							446,088,387.27	
上海浦东金鑫房地产发展有限公司（注 1）	15,705,738.42		23,339,495.59	7,633,757.17								
上海瀛利置业有限公司	2,131,239.07			-577,151.53							1,554,087.54	
上海春日置业有限公司（注 2）	89,523,747.54			-119,346,894.30						29,823,146.76		
上海侨建重联企业发展有限公司	26,055,302.99			2,247,521.00				-4,165,000.00			24,137,823.99	
上海星信房地产开发有限公司	348,294,196.53			-5,355,865.67				-328,594,488.91		-14,343,841.95		
上海星筑房地产开发有限公司		4,000,000.00		1,942.41							4,001,942.41	
上海虹城房地产有限公司	255,630,603.70			-843,703.75							254,786,899.95	
上海恒城房地产有限公司	1,490,499.45			46,428.71							1,536,928.16	

2019 年年度报告

小计	1,240,671,224.13	948,400,000.00	23,339,495.59	-45,148,402.21			-652,759,488.91		15,479,304.81	1,483,303,142.23	
合计	1,623,794,673.50	948,400,000.00	23,339,495.59	-49,881,206.64			-656,963,795.39		15,479,304.81	1,857,489,480.69	

其他说明

注 1：上海浦东金鑫房地产发展有限公司已于 2019 年 6 月注销。

注 2：详见附注七、（四十九）

17、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,671,863.76	4,671,863.76
合计	4,671,863.76	4,671,863.76

其他说明：

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	8,176,730,511.09	206,883,038.07		8,383,613,549.16
2.本期增加金额	548,900,071.81			548,900,071.81
(1) 外购	1,420,980.93			1,420,980.93
(2) 存货\固定资产\在	547,479,090.88			547,479,090.88

建工程转入				
3.本期减少金额	16,625,069.13			16,625,069.13
(1) 处置	15,426,215.13			15,426,215.13
(2) 转为存货\在建工程	1,198,854.00			1,198,854.00
4.期末余额	8,709,005,513.77	206,883,038.07		8,915,888,551.84
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,724,489,352.84	169,617,468.66		1,894,106,821.50
2.本期增加金额	244,681,499.91	6,551,572.08		251,233,071.99
(1) 计提或摊销	244,681,499.91	6,551,572.08		251,233,071.99
3.本期减少金额	1,421,247.66			1,421,247.66
(1) 处置	1,388,707.38			1,388,707.38
(2) 转为存货\在建工程	32,540.28			32,540.28
4.期末余额	1,967,749,605.09	176,169,040.74		2,143,918,645.83
三、减值准备				
1.期初余额	27,884,679.03			27,884,679.03
2.本期增加金额	129,270,427.10			129,270,427.10
(1) 计提	122,700,000.00			122,700,000.00
(2) 存货转入	6,570,427.10			6,570,427.10
3、本期减少金额				
4.期末余额	157,155,106.13			157,155,106.13
四、账面价值				
1.期末账面价值	6,584,100,802.55	30,713,997.33		6,614,814,799.88
2.期初账面价值	6,424,356,479.22	37,265,569.41		6,461,622,048.63

注：期末用于抵押或担保的投资性房地产信息，详见本附注七、（七十九）及附注十四、（一）重要承诺事项。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
世纪广场裙楼	4,311,279.66	早期开发项目，因初始办理产证时因房产管理部门系统中

		的面积与申报面积存在差异导致。
合计	4,311,279.66	

其他说明

适用 不适用

20、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	176,423,511.67	175,196,785.20
固定资产清理		
合计	176,423,511.67	175,196,785.20

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	215,856,324.88	771,564.34	25,959,231.55	41,209,608.85	12,072,607.14	295,869,336.76
2.本期增加金额	1,686,693.00	1,447,660.00	351,128.70	10,835,702.41		14,321,184.11
(1) 购置		1,447,660.00	351,128.70	10,835,702.41		12,634,491.11
(2) 存货\投资性房地产转入	1,686,693.00					1,686,693.00
3.本期减少金额			375,637.61	9,091,225.61		9,466,863.22
(1) 处置或报废			375,637.61	9,086,525.61		9,462,163.22
(2) 转入存货				4,700.00		4,700.00
4.期末余额	217,543,017.88	2,219,224.34	25,934,722.64	42,954,085.65	12,072,607.14	300,723,657.65
二、累计折旧						
1.期初余额	52,402,649.99	283,593.68	21,879,255.31	33,161,967.16	11,084,562.29	118,812,028.43
2.本期增加金额	6,359,880.68	101,970.36	1,386,796.66	4,082,081.49	599,052.54	12,529,781.73
(1) 计提	6,327,340.40	101,970.36	1,386,796.66	4,082,081.49	599,052.54	12,497,241.45
(2) 投资性房地产转入	32,540.28					32,540.28
3.本期减少金额			347,656.11	8,554,531.20		8,902,187.31

2019 年年度报告

(1) 处置或报废			347,656.11	8,554,531.20		8,902,187.31
(2) 转入存货						
4.期末余额	58,762,530.67	385,564.04	22,918,395.86	28,689,517.45	11,683,614.83	122,439,622.85
三、减值准备						
1.期初余额	1,860,523.13					1,860,523.13
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额	1,860,523.13					1,860,523.13
四、账面价值						
1.期末账面价值	156,919,964.08	1,833,660.30	3,016,326.78	14,264,568.20	388,992.31	176,423,511.67
2.期初账面价值	161,593,151.76	487,970.66	4,079,976.24	8,047,641.69	988,044.85	175,196,785.20

注：期末用于抵押或担保的固定资产信息，详见本附注七、（七十九）及附注十四、（一）重要承诺事项。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

21、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	45,138,928.94	14,292,846.91
合计	45,138,928.94	14,292,846.91

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中星城-万科地铁通道改建	211,320.76		211,320.76	79,245.28		79,245.28
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目	39,134,266.73		39,134,266.73	14,213,601.63		14,213,601.63
崇明北八滙基地河道整治工程项目	5,364,096.17		5,364,096.17			
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	429,245.28		429,245.28			
合计	45,138,928.94		45,138,928.94	14,292,846.91		14,292,846.91

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目	78,065,800.00	14,213,601.63	24,513,388.36			38,726,989.99	53.97					政府补助及自筹
崇明北八滙基地河道整治工程项目	73,958,800.00		4,867,926.36			4,867,926.36	7.17					政府补助及自筹

2019 年年度报告

崇明北八 滷果蔬生 产基地 (一期) 建设项目	33,702,300.00		429,245.28			429,245.28	1.35					政府补助 及自筹
合计	185,726,900.00	14,213,601.63	29,810,560.00			44,024,161.63						

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

22、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、 油气资产

适用 不适用

24、 使用权资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	房产之窗网络平 台	社区服务平台	合计
一、账面原值					
1.期初余额	88,659,957.00	3,508,320.26	492,320.51	8,192,471.17	100,853,068.94
2.本期增加金额		2,682,119.49			2,682,119.49
(1)购置		2,682,119.49			2,682,119.49
3.本期减少金额		1,080,000.00			1,080,000.00
(1)处置		1,080,000.00			1,080,000.00
4.期末余额	88,659,957.00	5,110,439.75	492,320.51	8,192,471.17	102,455,188.43
二、累计摊销					
1.期初余额	21,147,312.75	2,572,591.38	492,320.51	1,723,384.35	25,935,608.99
2.本期增加金额	1,977,565.80	726,449.97		1,265,096.17	3,969,111.94
(1)计提	1,977,565.80	726,449.97		1,265,096.17	3,969,111.94
3.本期减少金额		1,080,000.00			1,080,000.00
(1)处置		1,080,000.00			1,080,000.00
4.期末余额	23,124,878.55	2,219,041.35	492,320.51	2,988,480.52	28,824,720.93

2019 年年度报告

三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	65,535,078.45	2,891,398.40		5,203,990.65	73,630,467.50
2.期初账面价值	67,512,644.25	935,728.88		6,469,086.82	74,917,459.95

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、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	13,213,691.61	7,495,039.04	5,967,389.80		14,741,340.85

其他	1,729,594.90		371,684.85		1,357,910.05
合计	14,943,286.51	7,495,039.04	6,339,074.65		16,099,250.90

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	21,175,568.07	5,293,892.05	28,199,962.20	7,049,990.55
工资及福利	350,000.00	87,500.00	1,810,000.00	452,500.00
收入确认	2,328,664,741.27	582,166,185.32	4,473,505,351.60	1,118,376,337.91
预提费用	5,934,255,189.67	1,483,563,797.42	4,193,895,134.25	1,048,473,783.54
内部交易未实现利润	114,937,783.12	28,734,445.78	118,753,689.44	29,688,422.36
可抵扣亏损	2,770,877.64	692,719.41	25,023,490.99	6,255,872.75
合计	8,402,154,159.77	2,100,538,539.98	8,841,187,628.48	2,210,296,907.11

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	10,119,526.18	2,529,881.55	3,014,194.42	753,548.61
长期股权投资支付对价与公允价差额	3,606,764.33	901,691.08	3,606,764.32	901,691.08
收购其他股东权益	52,272,190.18	13,068,047.55	52,272,190.20	13,068,047.55
合计	65,998,480.69	16,499,620.18	58,893,148.94	14,723,287.24

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,122,976,109.52	1,552,169,725.97
可抵扣亏损	6,334,796,495.99	6,444,096,489.30
合计	8,457,772,605.51	7,996,266,215.27

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年到期		829,493,988.78	
2020 年到期	1,582,728,389.27	1,600,530,454.86	
2021 年到期	1,043,373,864.95	884,045,553.47	
2022 年到期	1,577,012,340.90	1,627,700,685.19	
2023 年到期	1,075,168,731.73	1,502,325,807.00	
2024 年到期	1,056,513,169.14		
合计	6,334,796,495.99	6,444,096,489.30	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、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
联营企业借款	3,960,400,434.44	2,267,000,000.00
合计	3,960,400,434.44	2,267,000,000.00

其他说明：

注：系本公司子公司上海中星（集团）有限公司对其联营企业上海春日置业有限公司的借款。

31、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		40,000,000.00
合计		40,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、交易性金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

35、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
1 年以内	1,166,980,375.33	1,568,922,719.86
1-2 年	537,890,476.12	598,179,415.16
2-3 年	259,681,421.92	1,204,734,078.96
3 年以上	727,196,760.22	390,002,133.27
合计	2,691,749,033.59	3,761,838,347.25

(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
上海地产（集团）有限公司	349,524,892.07	土地款，尚未支付
上海建工二建集团有限公司	146,049,948.01	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	81,247,340.79	工程款，尚未结算
上海建工五建集团有限公司	68,274,579.00	工程款，尚未结算
吉林住豪建筑工程有限公司	37,438,352.44	工程款，尚未结算
合计	682,535,112.31	

其他说明

□适用 √不适用

36、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
----	------	------

1 年以内	5,731,236,210.21	9,577,294,163.68
1-2 年	2,449,216,374.83	862,679,495.16
2-3 年	302,637,615.11	515,986,845.42
3 年以上	420,307,603.39	215,159,055.66
合计	8,903,397,803.54	11,171,119,559.92

其中：主要销售项目列示

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
新华 7-2 项目	1,015,109,966.00		2020 年	86.59%
尚汇豪庭三期	1,358,099,484.00		2021 年	83.49%
中星城际广场 D 块 公寓	1,330,549,207.00	757,411,488.00	2020 年	99.71%
罗家头-南山墅项目	355,073,006.00	83,949,230.00	2020 年	43.00%
跑马山-中山府项目	169,509,357.00		2020 年	39.44%
合计	4,228,341,020.00	841,360,718.00		

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

37、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	168,246,367.25	677,583,895.99	689,340,107.06	156,490,156.18
二、离职后福利-设定提存	3,592,268.33	72,916,887.71	74,074,613.33	2,434,542.71

计划				
三、辞退福利		6,258,846.44	4,179,000.16	2,079,846.28
合计	171,838,635.58	756,759,630.14	767,593,720.55	161,004,545.17

(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	148,184,825.22	568,464,273.88	578,232,368.86	138,416,730.24
二、职工福利费	837,163.69	35,451,032.29	35,575,222.54	712,973.44
三、社会保险费	2,116,640.63	37,545,850.15	37,841,964.56	1,820,526.22
其中：医疗保险费	1,659,081.80	30,219,603.48	30,484,958.78	1,393,726.50
工伤保险费	61,964.65	757,341.50	785,063.80	34,242.35
生育保险费	167,183.82	3,125,961.69	3,149,464.24	143,681.27
其他	228,410.36	3,442,943.48	3,422,477.74	248,876.10
四、住房公积金	1,019,301.86	26,904,405.23	27,631,853.94	291,853.15
五、工会经费和职工教育经费	15,836,304.15	9,207,073.44	9,795,304.46	15,248,073.13
六、其他短期薪酬	252,131.70	11,261.00	263,392.70	
合计	168,246,367.25	677,583,895.99	689,340,107.06	156,490,156.18

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,468,314.11	55,081,369.85	56,200,599.21	2,349,084.75
2、失业保险费	123,954.22	1,480,904.97	1,519,401.23	85,457.96
3、企业年金缴费		16,354,612.89	16,354,612.89	
合计	3,592,268.33	72,916,887.71	74,074,613.33	2,434,542.71

其他说明：

适用 不适用

38、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	37,988,800.12	51,152,990.96
营业税	-13,552,706.09	-33,152,293.82
城市维护建设税	-14,909,363.48	-4,811,677.09
企业所得税	1,067,582,565.92	2,294,928,748.94
个人所得税	3,255,856.61	6,564,815.55
房产税	1,568,442.84	21,431,709.29
土地增值税	4,422,006,325.59	2,827,897,059.94
土地使用税	355,349.05	342,741.30
印花税	1,348,797.05	685,989.92
教育费附加	-4,341,681.71	-1,798,225.25
水利建设基金	10,486.56	17,193.45
河道管理费	-1,120,699.37	-719,179.78
契税	116,453,798.46	
合计	5,616,645,971.55	5,162,539,873.41

39、 其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		260,316,791.40
应付股利	299,377,543.55	539,555,165.24

其他应付款	2,140,022,687.68	2,690,551,165.87
合计	2,439,400,231.23	3,490,423,122.51

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(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
普通股股利	299,377,543.55	539,555,165.24
合计	299,377,543.55	539,555,165.24

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	期末余额	上年年末余额
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41

项目	期末余额	上年年末余额
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013 年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014 年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
新长宁（集团）有限公司		103,952,500.00
上海地产（集团）有限公司	78,000,000.00	122,784,000.00
上海融绿睿江置业有限公司	78,020,000.00	156,237,400.00
上海北方城市发展投资有限公司	1,400,000.00	2,365,000.00
上海市城镇建设发展有限公司		3,368,000.00
上海明华物业管理有限公司	1,019,200.00	1,019,200.00
台湾旭宝投资股份有限公司	458,500.00	458,500.00
日本国万胜株式会社	196,500.00	196,500.00
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		7,120,000.00
上海迪城建筑工程有限公司	440,078.31	440,000.00
大华（集团）有限公司	138,700,000.00	140,470,800.00
合计	299,377,543.55	539,555,165.24

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	323,223,419.97	323,847,928.80
往来款及借款	692,775,678.25	880,229,791.93
暂收款	920,120,230.56	1,258,664,767.65
征地费用	182,189,346.31	196,783,141.58
其他	21,714,012.59	31,025,535.91
合计	2,140,022,687.68	2,690,551,165.87

(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
上海国际汽车城置业有限公司	168,400,000.00	关联方往来款
征地费用	165,525,744.05	尚未支付
童锦泉	132,505,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	113,406,222.37	尚未归还
上海地产（集团）有限公司	81,893,723.91	净房款及往来款
合计	661,731,612.07	

其他说明：

□适用 √不适用

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	419,643,134.59	2,388,060,132.30
1 年内到期的应付债券		4,463,998,584.93
一年内到期的其他非流动负债	1,257,091,666.65	
一年内到期的应付利息	214,097,881.80	
合计	1,890,832,683.04	6,852,058,717.23

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	年初余额
信用借款	45,075,000.00	132,500,000.00
抵押借款	374,568,134.59	1,321,404,583.17
保证借款		934,155,549.13
合计	419,643,134.59	2,388,060,132.30

注：抵押物清单详见附注十一、（一）重要承诺事项。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
交通银行股份有限公司上海杨浦支行	2017/11/22	2020/12/20	人民币	同期基准利率、同期基准利率上浮 5%	100,749,639.52
浙商银行股份有限公司	2018/8/14	2020/8/13	人民币	6.00%	45,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2018/9/29	2020/12/21	人民币	同期同档次基准利率上浮 10%	40,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2013/4/2	2020/12/31	人民币	同期同档次基准利率上浮 5%	40,000,000.00
中国建设银行股份有限公司上海分行	2015/1/5	2020/12/15	人民币	同期基准利率	35,000,000.00
合计					260,749,639.52

42、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
向联营企业的借款		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

43、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	5,941,184,797.21	4,848,495,279.44
信用借款		45,000,000.00
合计	5,941,184,797.21	4,893,495,279.44

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

长期借款前五名:

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
上海浦东发展银行第一营业部	2017/12/19	2041/12/17	人民币	5 年期以上基准利率	1,770,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2018/9/29、 2019/7/30	2033/9/28、 2032/9/21	人民币	同期同档次基准利率 上浮 10%、同期同档 次基准利率下浮 10%	1,250,000,000.00
交通银行股份有限公司上海闵行支行	2014/12/24	2023/12/20	人民币	5 年期以上基准利率	700,000,000.00
中国建设银行上海第五支行	2017/11/16	2022/11/15	人民币	同期基准利率下浮 10%	572,842,892.38
交通银行股份有限公司上海杨浦支行	2017/11/22 等	2023/4/20	人民币	同期基准利率、同期 基准利率上浮 5%	402,998,557.75
合计					4,695,841,450.13

44、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
16 中星 01	3,488,640,000.00	3,697,695,863.01
19 中华企业 MTN001	992,758,905.99	
19 中企 01	3,142,612,731.99	
19 中企 02	1,514,670,329.77	
合计	9,138,681,967.75	3,697,695,863.01

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 中企债（注 1）	100.00	2014/10/14	3 年+2 年	1,550,000,000.00	1,539,216,042.98		65,619,854.01	4,179,617.91	1,609,015,514.90	
16 中企 01（注 2）	100.00	2016/3/2	3 年	1,443,000,000.00	1,514,721,668.59		14,469,534.25	388,797.16	1,529,580,000.00	
16 中企 02（注 3）	100.00	2016/3/18	3 年	1,500,000,000.00	1,558,586,301.37		15,663,698.63		1,574,250,000.00	
16 中星 01（注 4）	100.00	2016/3/15	3 年+2 年	3,700,000,000.00	3,791,767,095.88		137,972,409.85	2,304,136.99	329,760,000.00	3,602,283,642.72
19 中企 01（注 5）	100.00	2019/6/5	3 年+2 年	3,150,000,000.00		3,150,000,000.00	78,836,301.37	-7,387,268.01		3,221,449,033.36
19 中企 02（注 5）	100.00	2019/11/14	3 年+2 年	1,520,000,000.00		1,520,000,000.00	8,335,430.14	-5,329,670.23		1,523,005,759.91
19 中华企业 MTN001（注 6）	100.00	2019/11/22	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	4,284,931.51	-7,241,094.01		997,043,837.50
减：应付利息/一年内到期的非流动负债					-4,706,595,245.81					-205,100,305.74
合计				13,863,000,000.00	3,697,695,863.01	5,670,000,000.00	325,182,159.76	-13,085,480.19	5,042,605,514.90	9,138,681,967.75

注 1：2014 年 10 月 14 日，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]911 号文”核准，发行“13 中企债”。该债券面值总额为人民币 15.5 亿元，期限 5 年，本期已偿还完毕。

注 2：2016 年 3 月 2 日，本公司非公开发行公司债券人民币 14.43 亿元，期限为 3 年，本期已偿还完毕。

注 3：2016 年 3 月 18 日，本公司非公开发行公司债券的人民币 15 亿元，期限为 3 年，本期已偿还完毕。

注 4：2016 年 3 月，本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]3066 号”核准，发行“16 中星 01”债。募集资金人民币 37 亿元，期限为 5 年，并附有第 3 年末上调票面利率的选择权和投资者提前赎回债券的选择权，票面利率为 3.2%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“16 中星 01”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。本期部分投资者提前赎回债券 211,360,000 元。

注 5：2019 年 3 月，经上海证券交易所“上证函【2019】465 号《关于对中华企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》”同意，公司非公开发行不超过人民币 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券符合挂牌条件。2019 年 6 月 5 日，本公司完成首期非公开发行公司债券，募集资金人民币 31.5 亿元，期限为 5 年，附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.35%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“19 中企 01”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。2019 年 11 月 14 日，本公司完成第二期非公开发行公司债券，募集资金人民币 15.2 亿元，期限为 5 年，并附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.17%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司为“19 中企 02”本息偿付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

注 6：2019 年 11 月 22 日，本公司发行了 2019 年度第一期中期票据，简称“19 中华企业 MTN001”，代码“101901592”，期限为 3 年，到期日为 2022 年 11 月 22 日。该中期票据发行规模 10 亿元，发行利率为 3.91%，无担保。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、 租赁负债

适用 不适用

46、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	99,147,089.49	99,777,400.46
专项应付款		
合计	99,147,089.49	99,777,400.46

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
开发商补贴款	24,475,906.68	24,475,906.68
商品房维修成本	51,143,835.30	52,019,844.45
公房租金用于维修部分	8,943,816.37	8,853,283.71
小区专项支出留存款	6,127,820.98	6,103,096.37
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	3,690,918.86	3,560,477.95
合计	99,147,089.49	99,777,400.46

其他说明：

注：长期应付款期末余额系孙公司上海中星集团申城物业有限公司、孙公司上海良城物业管理有限公司物业专项应付款。

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	13,742,800.00	6,000,000.00	诉讼事项等审理过程中
合计	13,742,800.00	6,000,000.00	

49、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	20,253,160.00	27,965,180.00	2,378,000.00	45,840,340.00	
其他（注）		29,823,146.76		29,823,146.76	
合计	20,253,160.00	57,788,326.76	2,378,000.00	75,663,486.76	

注：因本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）向其联营企业上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）提供借款，而向春日置业收取资金利息，并按对其持股比例抵消未实现的内部利润。利息收入按照持股比例计算归属于中星集团的部分并调减长期股权投资损益调整，因中星集团对春日置业的股权投资余额已减记至零，故将未实现的内部利润超出部分重分类至递延收益。

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑节能专项引导资金（注1）	970,000.00					970,000.00	与资产相关
浦江旅游综合服务平台政府补助（注2）	2,350,000.00				-2,350,000.00		与收益相关
优质稻米全产业链绿色生产模式开发补助（注3）	1,320,000.00					1,320,000.00	与收益相关

崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助(注4)	15,613,160.00	13,020,000.00				28,633,160.00	与资产相关
崇明北八滙基地河道整治工程项目(注4)		5,060,000.00				5,060,000.00	与资产相关
崇明北八滙果蔬生产基地(一期)建设项目(注4)		9,765,180.00				9,765,180.00	与资产相关
农机补贴款		120,000.00	28,000.00			92,000.00	与资产相关
合计	20,253,160.00	27,965,180.00	28,000.00		-2,350,000.00	45,840,340.00	

其他说明:

适用 不适用

注1: 本公司子公司江阴中企誉德房地产有限公司2013年收到江苏省住房和城乡建设厅下拨的“建筑节能—可再生能源和低能耗示范项目”专项资金97万元。

注2: 本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司2015年2月申请上海市2015年度服务业发展引导金, 申请项目名称为浦江旅游综合服务平台, 该项目计划投资1,545万元, 其中市级引导资金300万元, 区县配套资金300万元, 自筹945万元, 2015年度市级拨款235万元, 2019年退回收到的拨款235万元。

注3: 系本公司子公司上海新弘生态农业有限公司与上海市农业科学院合作研究优质稻米全产业链绿色生产模式开发, 2018年收到的水稻产业链经费。

注4: 系政府对本公司子公司上海新弘生态农业有限公司实施崇明北八滙相关项目建设给予的补贴。

50、其他非流动负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
平安资产管理有限责任公司		755,990,284.20
太平洋资产管理有限责任公司		500,000,000.00

合计		1,255,990,284.20
----	--	------------------

其他说明：

注：上述借款将于 2020 年到期偿还，期末已划分至一年内到期的非流动负债，相关担保信息详见附注十二、5 关联担保情况。

51、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	5,080,112,710.00			1,016,022,542.00		1,016,022,542.00	6,096,135,252.00

其他说明：

注：根据 2019 年 5 月 21 日本公司股东大会决议，以截至 2018 年 12 月 31 日的总股本 5,080,112,710.00 股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 1,016,022,542.00 股。

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

53、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）	3,221,405,147.89		1,016,022,542.00	2,205,382,605.89
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	3,261,000,128.39		1,016,022,542.00	2,244,977,586.39

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期减少详见附注七、（五十一）所述。

54、库存股

□适用 √不适用

55、其他综合收益

□适用 √不适用

56、专项储备

□适用 √不适用

57、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	666,604,436.17	75,334,153.06		741,938,589.23
合计	666,604,436.17	75,334,153.06		741,938,589.23

58、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,776,033,104.09	1,200,035,337.77
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-31,650,039.46	1,158,493,948.90
调整后期初未分配利润	4,744,383,064.63	2,358,529,286.67
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,340,167,264.35	2,592,407,958.08
减: 提取法定盈余公积	75,334,153.06	174,904,140.66
应付普通股股利	914,420,287.80	
期末未分配利润	6,094,795,888.12	4,776,033,104.09

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-31,650,039.46 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

59、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	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80
其他业务	62,629,727.91	30,315,506.58	44,402,988.30	20,009,111.39
合计	13,281,729,839.07	6,027,870,892.77	19,285,847,784.27	10,984,009,575.19

1、 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业	43,744,452.03	37,634,270.32	31,009,848.08	26,935,366.81
(2) 房地产业	12,590,785,037.52	5,414,651,150.13	18,621,832,931.71	10,356,324,315.53
(3) 旅游饮食服务	-	-	1,317,144.56	1,376,164.02
(4) 施工业	181,069.05	288,297.10	7,642,549.12	7,137,031.05
(5) 劳务收入	16,153,038.95	8,201,902.09	55,666,783.93	47,766,682.41
(6) 物业管理	568,236,513.61	536,779,766.55	523,975,538.57	524,460,903.98
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80

2、 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	11,970,987,387.40	5,102,542,012.85	17,972,001,456.25	10,046,671,143.91
(2) 出租开发产品	619,797,650.12	312,109,137.28	649,831,475.46	309,653,171.62
(3) 施工业	181,069.05	288,297.10	7,642,549.12	7,137,031.05
(4) 劳务收入	584,389,552.56	544,981,668.64	580,959,467.06	573,603,750.41
(5) 商品收入	43,744,452.03	37,634,270.32	31,009,848.08	26,935,366.81
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	12,157,088,113.34	5,216,369,818.10	15,066,967,499.23	7,509,580,290.40
江苏地区	905,622,179.91	680,145,854.91	1,604,378,913.72	1,300,413,961.85
浙江地区	78,039,538.91	47,082,335.94	2,394,704,260.91	2,037,317,042.24
安徽地区	78,083,612.32	53,777,377.21	175,108,407.81	116,509,169.31
吉林地区	266,666.68	180,000.03	285,714.30	180,000.00
合计	13,219,100,111.16	5,997,555,386.19	19,241,444,795.97	10,964,000,463.80

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海瀚星物业管理有限公司	970,821,241.28	7.31
上海丰驰物业管理有限公司	416,971,533.94	3.14
上海航润国际贸易有限公司	258,095,240.40	1.94
富源滨江名邸某业主	85,440,000.00	0.64
富源滨江名邸某业主	85,440,000.00	0.64
合 计	1,816,768,015.62	13.67

60、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
营业税	1,859,264.28	9,063,439.90
城市维护建设税	46,182,065.34	63,924,779.02
土地增值税	2,207,866,338.93	2,408,575,886.20
房产税	68,060,003.14	75,785,595.19
教育费附加	32,177,942.94	46,106,059.50
其他	13,581,389.57	24,793,559.91
合计	2,369,727,004.20	2,628,249,319.72

其他说明：

注：系 2016 年 5 月前预收房款对应的预缴营业税，于结转收入同时确认税金及附加。

61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理服务费	29,786,235.53	105,889,848.59
广告展览宣传费	29,328,192.78	42,357,084.49
售楼处费用	5,805,907.35	4,468,505.73
物业管理费	27,352,953.88	30,352,820.83
职工薪酬	78,136,098.13	68,036,100.05

办公费	2,864,551.03	3,422,533.94
修理费	969,965.48	1,868,542.17
业务招待费	122,550.77	137,498.84
咨询及中介机构费用	8,841,186.20	4,957,565.12
折旧费	225,137.64	347,798.87
车辆费用	88,598.14	1,295,636.20
租赁费	297,227.25	327,414.49
其他	4,128,615.08	7,034,323.78
合计	187,947,219.26	270,495,673.10

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	320,625,423.24	385,332,456.25
物业管理费	13,827,862.82	9,060,292.40
租赁费	25,242,820.35	40,508,845.49
咨询及中介机构费用	39,019,084.72	38,587,011.54
折旧费	11,970,328.83	13,578,303.60
办公费	14,738,123.83	11,751,120.27
差旅费	2,384,352.58	8,516,139.95
车辆费用	2,265,269.24	3,512,765.95
业务招待费	2,014,686.53	1,501,617.39
修理费	2,811,665.59	1,666,128.81
水电费	3,441,886.16	4,670,456.02
会务费	169,510.01	525,702.00
劳动保护费	1,298,574.33	1,671,438.40
其他	27,155,336.95	36,978,616.94
合计	466,964,925.18	557,860,895.01

63、研发费用

□适用 √不适用

64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	662,582,478.78	730,611,170.32
减：利息收入	-420,159,627.40	-195,022,509.90
汇兑损益	-9,485.75	-22,891.18
其他	1,310,565.86	2,088,101.43
合计	243,723,931.49	537,653,870.67

65、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
售后公房物业服务补贴	307,361.20	225,915.20
个税手续费返还	607,876.05	1,128,009.73
农业补助、物业奖励款等	3,831,042.44	4,680,486.32
进项税加计抵减	2,684,916.98	
合计	7,431,196.67	6,034,411.25

66、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	-49,881,206.64	466,191,031.89

处置长期股权投资产生的投资收益		166,140.83
交易性金融资产在持有期间的投资收益	939,957.97	
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		1,046,500.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,068,222.58	
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		3,010,704.98
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	13,750.00	
合计	-41,859,276.09	470,414,377.70

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海国际汽车城置业有限公司	71,923,247.90	197,140,264.59
上海地产建筑产品研发有限公司	6,565.06	13,137.04
上海苏钻投资有限公司	-372,636.48	
上海潼信投资有限公司	-511,612.73	
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	-601,626.08	-3,308,316.46
上海鼎保置业有限公司	-8,304,997.78	-1,770,746.74
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	7,633,757.17	127,400.64
上海瀛利置业有限公司	-577,151.53	-709,610.58
上海利昊物业管理有限公司	318,624.15	7,427.90
上海营口路加油站有限责任公司	1,276,941.13	1,348,007.78
上海康健加油有限公司	901,888.80	1,176,593.12
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公 司	1,676,365.35	1,679,705.57
上海春日置业有限公司	-119,346,894.30	-72,176,030.09
上海侨建重联企业发展有限公司	2,247,521.00	2,443,713.64
上海星信房地产开发有限公司	-5,355,865.67	340,447,700.61
上海星筑房地产开发有限公司	1,942.41	
上海虹城房地产有限公司	-843,703.75	-210,017.36

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海恒城房地产有限公司	46,428.71	-18,197.77
合计	-49,881,206.64	466,191,031.89

处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海硕和房地产开发有限公司		166,140.83
合计		166,140.83

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	68,625,331.22	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		-18,518,500.00
合计	68,625,331.22	-18,518,500.00

69、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
应收账款坏账损失	1,005,952.86	
其他应收款坏账损失	-9,247,231.10	
合计	-8,241,278.24	

70、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		-59,284,023.88
二、存货跌价损失		197,000,000.00
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	122,700,000.00	
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	122,700,000.00	137,715,976.12

71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得或损失	311,183.51	13,547,841.29
合计	311,183.51	13,547,841.29

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,176.70	4,709.70	1,176.70
其中：固定资产处置利得	1,176.70	4,709.70	1,176.70
政府补助	44,180,000.00	78,882,836.10	44,180,000.00
盘盈利得		10.01	
违约金、罚款收入	7,333,664.05	2,140,120.51	7,333,664.05
其他	2,386,603.60	4,539,108.76	2,386,603.60
合计	53,901,444.35	85,566,785.08	53,901,444.35

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
财政扶持金、奖励补贴等	44,180,000.00	78,882,836.10	与收益相关
合计	44,180,000.00	78,882,836.10	

其他说明：

□适用 √不适用

73、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	273,964.26	700,543.87	273,964.26
其中：固定资产处置损失	273,964.26	700,543.87	273,964.26
对外捐赠	434,599.00	1,594,981.00	434,599.00
罚款滞纳金支出	1,024,758.32	901,888.19	1,024,758.32
赔偿支出	1,968,855.93	16,789,650.29	1,968,855.93
其他	4,588,780.49	59,953.55	4,588,780.49
合计	8,290,958.00	20,047,016.90	8,290,958.00

74、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	959,767,724.06	2,433,582,851.87
递延所得税费用	111,534,700.07	-978,375,113.79
合计	1,071,302,424.13	1,455,207,738.08

(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	3,951,156,066.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	987,789,016.54
子公司适用不同税率的影响	-469.91

调整以前期间所得税的影响	822,633.63
非应税收入的影响	-12,531,374.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	44,119,138.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-35,977,877.29
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	87,081,356.93
所得税费用	1,071,302,424.13

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

76、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
收回往来款、代垫款、押金等	566,602,019.51	698,794,716.52
专项补贴、补助款	76,235,206.28	79,807,233.06
利息收入	168,859,078.07	198,817,616.37
营业外收入	5,763,368.90	5,987,200.35
合计	817,459,672.76	983,406,766.30

(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
企业间往来	308,702,524.77	587,970,260.29

销售费用支出	100,507,451.38	196,887,344.84
管理费用支出	138,046,673.45	136,893,012.33
财务费用支出	1,310,565.86	2,088,101.43
营业外支出	8,030,179.57	11,289,071.98
合计	556,597,395.03	935,127,790.87

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
因投资活动产生的相关支出		19,800,037.55
合计		19,800,037.55

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回建行购买债券保证金	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
发生筹资费用所支付的现金		373,411.88

上海古北京宸置业发展有限公司减资款		9,000,000.00
上海凯峰房地产开发有限公司减资款		290,000,000.00
上海硕和房地产开发有限公司减资款		24,000,000.00
北京中融鼎新投资管理有限公司减资款	4,000,000.00	
上海融绿睿江置业有限公司减资款	434,280,000.00	
合计	438,280,000.00	323,373,411.88

77、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	2,879,853,641.94	3,251,652,634.80
加：资产减值准备	114,458,721.76	137,715,976.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	263,730,313.44	254,646,734.89
使用权资产摊销		
无形资产摊销	3,969,111.94	3,860,969.46
长期待摊费用摊销	6,339,074.65	5,729,774.72
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）	-311,183.51	-13,547,841.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	272,787.56	695,834.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-68,625,331.22	18,518,500.00

财务费用（收益以“-”号填列）	411,692,946.85	730,588,279.14
投资损失（收益以“-”号填列）	41,859,276.09	-470,414,377.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	109,758,367.13	-978,375,113.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,776,332.94	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,137,516,501.95	7,523,711,354.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-210,127,892.94	622,775,886.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,232,946,541.89	-2,533,165,752.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.28
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	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54
减：现金的期初余额	17,340,952,229.54	15,416,325,526.29
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	-3,876,721,621.23	1,924,626,703.25

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54
其中：库存现金	168,959.45	331,966.99
可随时用于支付的银行存款	13,463,976,766.98	17,340,145,982.90
可随时用于支付的其他货币资金	84,881.88	474,279.65
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	13,464,230,608.31	17,340,952,229.54

其他说明：

□适用 √不适用

78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

√适用 □不适用

详见本附注七、（五十一）和附注七、（五十八）所述。

79、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
货币资金	19,260.79	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目

		开发资金受限及业委会托管等
存货	307,036.98	借款抵押
固定资产	4,275.28	借款抵押
投资性房地产	410,903.53	借款抵押
合计	741,476.58	

80、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

81、 套期

适用 不适用

82、 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
财政扶持金、奖励补贴等	44,180,000.00	营业外收入	44,180,000.00
农业补助、物业奖励款等	7,431,196.67	其他收益	7,431,196.67

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

83、 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

企业名称	注册地	持股比例（%）	表决权比例（%）	合并范围变动原因
上海润钻置业有限公司	上海	100	100	2019 年新设
上海润钻房地产开发有限公司	上海	100	100	2019 年新设
润钻（南通）置业有限公司	南通	100	100	2019 年新设
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	60	60	2019 年歇业注销
上海申江怡德会展经营管理有限公司	上海	100	100	2019 年歇业注销

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司 名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取 得 方 式
				直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 29-30 楼	房地产开发	87.50		购 买
上海原经房地产(集团)有 限公司	上海	上海南苏州路 255 号	房地产开发	90.00		购 买
上海房产之窗房地产信息 有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路 400 号 1 幢 3 层 301-144 室	服务业	97.33		设 立
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路 1230 号甲 3 号楼 4 层	房地产开发	90.00	10.00	设 立
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼 1699 弄 94 幢 67 号	房地产开发	100.00		设 立
上海南郊中华园房地产开 发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	房地产开发	90.00	10.00	设 立
苏州工业园区中华企业房 地产开发有限公司	苏州	苏州市工业园区津梁街 133 号 19(商)幢 101、 102 室	房地产开发	90.00	10.00	设 立
浙江锦华大酒店管理有限 公司	杭州	杭州市秋涛北路 326 号	服务业	95.00		设 立
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路 200 号-B	房地产开发	100.00		购 买
杭州中华企业房地产发展 有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园 6 幢裙楼 301 室	房地产开发	100.00		设 立
苏州中华园房地产开发有 限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33 号	房地产开发	100.00		设 立
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路 269 号 1 号楼 218 室	投资管理	100.00		设 立

2019 年年度报告

江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道（申港区）	投资管理	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路 358 号 106-4 室	农业、零售业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路 1452 号 1402 室	房地产开发		100.00	设立
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道 96 号	物业服务		100.00	设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化路 1519 号	服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 103 室	服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产开发		90.00	设立
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路 3288 号二楼 2038 室	房地产开发		100.00	设立
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街 226 号 201 室	房地产开发		100.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	上海市青浦区青赵公路 4989 号 3 幢 2 层 G 区 234 室	物业服务		60.00	设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路 3463 弄 116 号	房地产开发		100.00	设立
上海衫野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	房地产开发		100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路 255 号	房地产开发		100.00	设立
上海江森房屋设备有限公司（注 1）	上海	上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室	工程施工		50.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409-95 座	房地产开发	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310	房地产开发	45.00	55.00	设

		室				立
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		100.00	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产开发		51.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产开发		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产开发		100.00	设立
上海融欧股权投资基金管理有限公司(注 2)	上海	上海市自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	投资管理		60.00	设立
上海房地集团物业服务有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	物业服务	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产开发	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产开发		70.00	设立
上海中星(集团)有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发	100.00		购买
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	无锡市滨湖区马山镇檀溪村钮埭 1 号	房地产开发		90.00	设立
上海旗捷置业有限公司	上海	上海市闵行区光华路 2118 号 C-3	房地产开发		100.00	购买
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	上海市张浦镇大市昆南路 1 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海	上海市黄浦区福州路 515 号底层	房地产开发		100.00	设立
上海湘大房地产开发有限公司	上海	上海市松江新城路 2 号 109 室	房地产开发		70.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	上海市普陀区武宁路 419 号 E 楼(16 幢) 2 楼	房地产开发		100.00	设立
上海中星广告装潢有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	服务业		100.00	设立

上海中星集团新城房地产有限公司	上海	上海市黄浦区湖北路 145 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室	房地产开发		100.00	设立
上海闵润置业有限公司	上海	上海市闵行区光华路 2118 号 C-134	房地产开发		100.00	购买
上海全策房地产有限公司	上海	上海市嘉定区海波路 755、761、767 号	房地产开发		100.00	设立
上海龙宁房地产开发有限公司	上海	上海市松江区玉佳路 72 号 C129 座	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	上海市杨浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 502 室	物业服务		100.00	设立
上海新城物业有限公司	上海	上海市宁海东路 200 号 2616 室	物业服务		100.00	设立
上海良城物业管理有限公司	上海	上海市黄浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 501 室	物业服务		100.00	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星城镇置业有限公司	上海	上海市宝山区沪太路 8756 号-8	房地产开发		80.00	设立
上海中大股份有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路 200 号 2316 室	城市综合开发建设、市政交通道路		100.00	设立
中星(扬州)置业有限公司	扬州	扬州市平山堂西路西湖花园(一期)A 公建	房地产开发		100.00	设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	昆山市昆山开发区中华园路 850 号 30 室、31 室	房地产开发		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	上海市江场西路 1577 弄 7 号 1 层 124 室	房地产开发		90.00	设立
中星(安徽)置业有限公司	合肥	合肥市瑶海区五洲商城 D 区 2 幢 220 室	房地产开发		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路 488 号) 232 室	房地产开发		50.00	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	镇江市檀山路 9 号(镇江市润州区跑马山庄	房地产开发		100.00	设

		3 幢 101 室)				立
上海馨亭置业有限公司	上海	上海市闵行区元江路 5255 号	房地产开发		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E26 室	房地产开发		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	上海市浦东新区浦东大道 2123 号 3E-2551 室	房地产开发		100.00	购买
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海	上海市大连西路 281 号 101 室	物业服务		100.00	购买
上海申江怡德会展经营管理有限公司(注 3)	上海	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 725D 室	会展会务服务等		100.00	购买
上海德响实业有限公司	上海	上海市崇明县绿花镇嘉华路 4 号 104-4 室	票务代理等		100.00	购买
上海怡德明华物业管理有限公司	上海	上海市黄浦区南苏州路 381 号 506 室	物业服务		51.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	上海市浦东新区东方路 1988 号 605C-1 室	房地产业		100.00	购买
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海	上海市杨浦区许昌路 1296 号 502 室	房地产业		75.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	上海市徐汇区漕东路 209 号 152 室	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 30 层 01B 单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	上海市杨浦区殷行路 833 号 3 夹层	房地产业		100.00	设立
润钻(南通)置业有限公司	南通	南通市崇川区外滩小区 1 幢店 2	房地产业	100.00		设立

其他说明:

注 1: 上海江森房屋设备有限公司因公司董事会成员中本公司派驻的董事会成员人数过半, 并控制其日常经营活动, 具有实质控制权, 故将其纳入合并范围

注 2：上海融欧股权投资基金管理有限公司已于本年注销。

注 3：上海申江怡德会展经营管理有限公司已于本年注销。

(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
上海古北（集团）有限公司	12.50%	18,792,642.58	-	195,533,436.81
上海原经房地产（集团）有限公司	10.00%	2,709,912.50	5,000,000.00	125,148,370.25
上海凯峰房地产开发有限公司	29.00%	24,328,321.93	211,700,000.00	348,039,038.74
上海富源滨江开发有限公司	47.00%	495,613,827.73	78,020,000.00	794,751,540.92

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
上海古北（集团）有限公司	2,238,138,959.05	2,307,397,872.77	4,545,536,831.82	1,097,152,008.48	1,781,000,000.00	2,878,152,008.48	3,913,616,654.64	2,371,855,538.12	6,285,472,192.76	2,924,185,511.77	1,848,000,000.00	4,772,185,511.77
上海原经房地产（集团）有限公司	1,315,582,018.10	1,151,171,914.88	2,466,753,932.98	483,555,270.24		483,555,270.24	2,851,225,252.22	983,151,414.03	3,834,376,666.25	1,799,987,023.90		1,799,987,023.90
上海凯峰房地产开发有限公司	5,215,859,282.10	451,682,802.86	5,667,542,084.96	4,467,407,468.60		4,467,407,468.60	4,718,795,299.10	510,546,937.07	5,229,342,236.17	3,383,098,296.60		3,383,098,296.60
上海富源滨江开发有限公司	6,616,775,135.86	783,727,616.91	7,400,502,752.77	5,705,014,784.22		5,705,014,784.22	8,593,874,161.19	756,867,533.13	9,350,741,694.32	7,624,446,594.78		7,624,446,594.78

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
上海古北（集团）有限公司	1,131,384,470.18	154,304,172.84	154,304,172.84	-154,088,731.31	1,826,630,585.27	169,074,701.38	169,074,701.38	-208,129,179.18
上海原经房地产（集团）有限公司	813,458,736.89	44,384,900.30	44,384,900.30	-9,135,710.50	1,463,843,666.62	140,658,423.91	140,658,423.91	541,932,610.98
上海凯峰房地产开发有限公司	410,436,004.57	83,890,765.30	83,890,765.30	1,036,527,383.58	3,742,589,703.74	767,478,610.94	767,478,610.94	-399,318,151.19
上海富源滨江开发有限公司	3,390,386,926.66	1,059,024,749.01	1,059,024,749.01	176,175,413.45	2,744,126,929.69	826,264,768.06	826,264,768.06	3,607,538,000.57

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业 或联营企 业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
上海春日 置业有限公司	上海	上海市黄 浦区宁海 东路 200 号 512 室	房地产开发		50.00	权益法
上海星信 房地产开发有 限公司	上海	上海市嘉 定区真南 路 4268 号 2 幢 705 室	房地产开发		40.00	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海春日置业有限公司（注1）	上海星信房地产开发有限公司（注2）	上海春日置业有限公司	上海星信房地产开发有限公司
流动资产	4,680,293,797.58	604,203,448.74	4,390,677,530.45	1,841,068,507.54
非流动资产	46,128.37	156,767,210.02	84,952.49	5,602,747.81
资产合计	4,680,339,925.95	760,970,658.76	4,390,762,482.94	1,846,671,255.35
流动负债	4,135,318,419.24	789,535,708.66	3,850,304,001.73	947,950,420.82
非流动负债		103,136,518.82		25,064.21
负债合计	4,135,318,419.24	892,672,227.48	3,850,304,001.73	947,975,485.03
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	545,021,506.71	-131,701,568.72	540,458,481.21	898,695,770.32
按持股比例计算的净资产份额	272,510,753.36	-52,680,627.49	270,229,240.61	349,067,605.86
调整事项	-272,510,753.36	52,680,627.49	-180,705,493.07	-773,409.33
--商誉				
--内部交易未实现利润	-302,333,900.12	-123,705.56	-180,705,493.07	-773,409.33
--其他	29,823,146.76	52,804,333.05		
对联营企业权益投资的账面价值			89,523,747.54	348,294,196.53
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

营业收入	14,228,999.41	59,231,316.33		3,313,448,513.80
净利润	4,563,025.50	-20,467,339.04	-2,289,376.44	337,170,239.37
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4,563,025.50	-20,467,339.04	-2,289,376.44	337,170,239.37
本年度收到的来自联营企业的股利		328,594,488.91		

其他说明

注 1：上海春日置业有限公司的调整事项系抵消与其发生的内部借款利息收入按照持股比例计算归属本公司子公司上海中星（集团）有限公司的部分。

注 2：公司子公司上海中星（集团）有限公司持有上海星信房地产开发有限公司 40%股权，其中 10%股权于 2017 年购买，其净利润已按照取得投资时被投资方辨认资产和负债的公允价值为基础进行了调整。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	374,186,338.46	383,123,449.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,732,804.43	-867,328.83
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		

投资账面价值合计	1,483,303,142.23	802,853,280.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	79,554,357.76	198,786,690.20
--其他综合收益		
--综合收益总额		

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

本公司对合营企业、联营企业的担保信息详见本附注十二、(五)、4 关联担保情况。

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司最大的信用风险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损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

(二) 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 60%-70%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

于 2019 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 6,105.18 万元。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	167,876,118.74	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		40,040,000.00
可供出售金融资产		81,759,459.88
合计	167,876,118.74	121,799,459.88

于 2019 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 15%，则本公司将增加或减少净利润 2,518.14 万元（2018 年 12 月 31 日：净利润 600.60 万元、其他综合收益 1,226.39 万元）。管理层认为 15% 合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款						
一年内到期的非流动负债	756,068,055.54	171,308,324.96	963,456,302.54			1,890,832,683.04
其他流动负债						
长期借款				2,900,184,797.21	3,041,000,000.00	5,941,184,797.21
应付债券				9,138,681,967.75		9,138,681,967.75
合计	756,068,055.54	171,308,324.96	963,456,302.54	12,038,866,764.96	3,041,000,000.00	16,970,699,448.00

项目	上年年末余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款		40,000,000.00				40,000,000.00
一年内到期的非流动负债		3,015,111,202.84	3,836,947,514.39			6,852,058,717.23
其他流动负债	350,000,000.00					350,000,000.00
长期借款				2,057,495,279.44	2,836,000,000.00	4,893,495,279.44
应付债券				3,697,695,863.01		3,697,695,863.01
其他非流动负债				1,255,990,284.20		1,255,990,284.20
合计	350,000,000.00	3,055,111,202.84	3,836,947,514.39	7,011,181,426.65	2,836,000,000.00	17,089,240,143.88

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	

一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	167,876,118.74			167,876,118.74
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	167,876,118.74			167,876,118.74
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	167,876,118.74			167,876,118.74
(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				
3. 其他非流动金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			4,671,863.76	4,671,863.76
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(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	167,876,118.74		4,671,863.76	172,547,982.50
(六) 交易性金融负债				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

项目	期末			上年年末		
	账面价值	公允价值	所属层次	账面价值	公允价值	所属层次
以成本计量的权益性投资				4,671,863.76		

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海地产(集团)有限公司	上海市浦东新区东南路 500 号 18 楼	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 区域开发, 旧区改造, 保障性住房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	300 亿元	68.44	68.44

企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会, 其持有上海地产(集团)有限公司 100.00% 股权。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、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

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、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
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业

上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	子公司的合营企业
上海鼎保置业有限公司	子公司的合营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	子公司的联营企业
上海星信房地产开发有限公司	子公司的联营企业
上海春日置业有限公司	子公司的联营企业
上海苏钻投资有限公司	子公司的联营企业
上海潼信投资有限公司	子公司的联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
华润置地（上海）有限公司	和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制
昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制
日本国万胜株式会社	孙公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东
上海玻机智能幕墙新材料有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	母公司的联营企业
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海迪城建筑工程有限公司	孙公司的少数股东
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳建设开发有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制

上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产星侨置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制
上海富泓滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司合营企业
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制
上海明华物业管理有限公司	孙公司的少数股东
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东
上海尚泓实业有限公司	同受母公司控制
上海申江体育文化投资有限公司	同受母公司控制
上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制

上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博会有限公司	同受母公司控制
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市城镇建设发展有限公司	孙公司的少数股东
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（注）	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海浦江游览营运服务有限公司	母公司的联营企业
上海杨浦滨江投资开发有限公司	孙公司的少数股东
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	孙公司的少数股东
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制
上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	母公司的联营企业
上海周馨置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制
台湾旭宝投资股份有限公司	孙公司的少数股东
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东
新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东

其他说明

注：根据上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称申江两岸集团）股东决议，上海地产（集团）有限公司以 2019 年 6 月 30 日为基准日，对申江两岸集团进行吸收合并，债权债务以及人员一并由上海地产（集团）有限公司承接，申江两岸集团歇业注销，截至 2019 年 12 月 31 日，工商注销尚未完成。

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
上海建实财务监理有限公司	财务监理	1,507,580.22	458,999.22
上海市城镇建设发展有限公司	借工费		384,974.00
上海金岸企业发展有限公司	码头停泊		2,109,815.87
上海申江体育文化投资有限公司	土地看管费	3,892,641.47	2,291,209.77
上海世博土地控股有限公司	物业管理费	237,510.13	111,879.02
上海世博会有限公司	物业管理费		347,688.67
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	接受劳务	36,000.00	972,000.00
华润置地（上海）有限公司	接受劳务	18,667,729.27	5,932,535.65
上海玻机智能幕墙新材料有限公司	建筑安装工程	420,244.16	
上海城方租赁住房运营管理有限公司	服务费	37,474.00	
上海地产园林发展有限公司	园林环境工程	3,024,796.40	11,288,700.00
上海房地产经营（集团）有限公司	广告位费用	5,243.40	
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司	水电费	44,767.55	
上海杨浦滨江投资开发有限公司	接受劳务	1,031,670.17	949,798.15
上海地产酒店管理有限公司	管理服务	4,457,547.05	

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
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	27,983,789.76	24,060,274.38
上海地产馨虹置业有限公司	提供劳务		2,878,349.71
上海地产（集团）有限公司	提供劳务	7,718,806.61	9,099,097.07
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	165,713.20	753,859.94

上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程		964,669.81
上海富邕滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	741,966.83	1,050,124.94
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费	197,147.05	134,005.64
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务	56,459.25	29,170.07
上海丰利居置业有限公司	销售代理费		983,934.99
上海地产（集团）有限公司	销售代理费	7,246,935.65	89,567.79
上海星信房地产开发有限公司	提供劳务	1,273,556.98	7,253,946.20
上海地产（集团）有限公司	地块管理费	1,268,517.09	9,639,237.58
上海地产中星曹路基地开发有限公司	代建费		20,349,865.09
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	代建费	5,660,377.20	
上海地产星侨置业有限公司	提供劳务		167,498.12
上海中星虹达置业有限公司	提供劳务	1,878,367.51	1,511,776.45
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司	防汛防台、地块管理、物业管理等	15,798,939.92	32,815,854.16
上海中星集团宜兴置业有限公司	销售代理、委托管理		1,665,226.18
上海地产资产经营有限公司	提供劳务	2,938,207.23	2,570,299.72
上海鼎保置业有限公司	代建费	30,660,377.41	14,150,943.39
上海虹城房地产有限公司	提供劳务	600,319.05	1,015,605.95
上海七彩汇商贸发展有限公司	提供劳务		86,037.74
上海周馨置业有限公司	提供劳务	1,399,587.73	874,933.49
上海城方租赁住房运营管理有限公司	商铺管理费	70,886.68	
上海鼎保置业有限公司	物业管理费	3,025,465.10	
上海侨建重联企业发展有限公司	提供劳务	86,253.77	
上海世博滨江置业有限公司	代建管理费	566,037.74	
上海世博土地控股有限公司	销售代理费	943.40	
上海住保北程置业有限公司	馨清佳苑开办费	250,000.00	
上海住保悦程置业有限公司	保安服务费	219,549.62	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	2,941,282.94	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
昆山太平洋酒店有限公司	房屋租赁	571,428.60	571,428.60
上海春日置业有限公司	房屋租赁	1,482,375.06	1,499,209.34
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	69,009,523.89	66,857,142.85
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	32,391,693.80	32,353,551.56
上海地产酒店管理有限公司	房屋租赁	1,926,605.50	
上海康健加油有限公司	房屋租赁	619,047.62	590,476.19
上海浦江游览营运服务有限公司	临时活动租赁	1,826.52	
上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	房屋租赁	707,496.32	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海地产馨越置业有限公司	房屋租赁	134,568.00	89,712.00
上海瀛程置业有限公司	房屋租赁	70,822.84	53,117.13

上海世博土地控股有限公司	房屋租赁	14,131,859.13	37,032,061.52
上海金岸企业发展有限公司	房屋租赁		125,429.20
上海申江游艇发展有限公司	房屋租赁		2,473,969.40
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司	房屋租赁	253,650.00	
上海地产资产经营有限公司	房屋租赁		401,798.11
上海地产（集团）有限公司	房屋租赁	5,184,270.67	
上海房地产经营（集团）有限公司	房屋租赁	76,190.48	228,571.42

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：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
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	80,000.00	2014/7/31	2019/7/30	是
上海地产（集团）有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	70,000.00	2015/1/8	2020/1/7	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	155,000.00	2014/10/14	2019/10/14	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	150,000.00	2016/3/18	2019/3/17	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	315,000.00	2019/6/5	2024/6/5	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	152,000.00	2019/11/14	2024/11/14	否
上海古北（集团）有限公司	安亭新古北（上海）建	20,000.00	2016/7/26	2019/6/11	是

公司（注 2）	设开发有限公司				
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	50,000.00	2015/8/10	2020/8/10	否
上海世博土地控股有限公司	上海中星（集团）有限公司	7,000.00	2016/2/29	2019/2/28	是
上海地产（集团）有限公司	上海中星（集团）有限公司	370,000.00	2016/3/16	2021/3/16	否

关联担保情况说明

适用 不适用

注 1：担保余额含尚未支付的利息，2020 年 1 月公司已偿还完毕。

注 2：因安亭新古北（上海）建设开发有限公司向上海农村商业银行嘉定支行贷款，股东上海安亭实业发展有限公司、上海古北（集团）有限公司按照股权比例为该贷款作担保，担保金额覆盖授信下贷款额为 4 亿元。子公司上海古北（集团）有限公司持有安亭新古北（上海）建设开发有限公司 50% 股权，故提供 50% 的担保，截至 2019 年 12 月 31 日，该贷款已偿还，担保已解除。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2018/3/23	2019/3/22	
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2017/5/4	2019/5/5	
上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	2017/8/11	2019/8/12	
上海杨浦滨江投资开发有限公司	6,000.00	2017/8/2	2019/12/9	
拆出				
上海春日置业有限公司	3,453.50	2018/3/7	2023/12/20	
上海春日置业有限公司	7,000.00	2017/11/14	2019/12/17	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017/12/11	2019/12/17	
上海春日置业有限公司	7,000.00	2019/12/17	2021/12/16	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2019/12/17	2021/12/16	
上海春日置业有限公司	1,300.00	2018/3/9	2023/12/20	
上海春日置业有限公司	1,200.00	2018/4/1	2021/3/31	

上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	5,000.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	16,546.50	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	22,071.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	30,882.50	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,500.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,500.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,600.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,600.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	5,000.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/4/1	2021/3/31	
上海春日置业有限公司	114,000.00	2018/5/18	2021/5/17	
上海春日置业有限公司	1,400.00	2018/6/19	2021/6/18	
上海春日置业有限公司	110,000.00	2018/8/8	2021/8/7	

以其他形式向关联方拆入资金

单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期 结算 利率
上海中星（集团）有限公司	上海星信房地产开发有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00		无息
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	174,606,222.37		61,200,000.00	113,406,222.37	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	244,200,000.00	20,000,000.00	160,000,000.00	104,200,000.00	无息
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发有限公司		70,294,738.89		70,294,738.89	5.83%
上海中星（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	244,200,000.00	20,000,000.00	160,000,000.00	104,200,000.00	无息

以其他形式向关联方拆出资金

单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
大华（集团）有限公司	上海凯峰房地 产开发有限公司	399,000,000.00		140,470,800.00	258,529,200.00	股东按持股比例拆借，无息
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投 资咨询有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息
安亭新古北（上海）建 设开发有限公司	上海古北（集 团）有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息
上海融绿睿江置业有限公司	上海富源滨 江开发有限公司	1,410,000,000.00		376,000,000.00	1,034,000,000.00	股东按持股比例拆借，无息
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业 有限公司	6,222,222.00		2,365,000.00	3,857,222.00	股东按持股比例拆借，无息

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	951.55	805.03

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

1、2019 年，中星（昆山）城际置业有限公司（甲方）与上海地产酒店管理有限公司（乙方）签订房屋租赁合同，合同约定乙方每年的租金金额为经审计或甲乙双方共同书面确认的乙方经营年度净营业利润的 70%且不能为负数。乙方应在每年年底之后按乙方年度审计报告，计算当年租金，并在 5 个工作日内出具相关审计报告给甲方，供甲乙双方核算确认；在双方正常履行租赁合同的十年租赁期内，乙方应实际支付甲方十年基本租金额最低不少于人民币 3,600 万元。

2、2019 年，上海中星（集团）有限公司、乙方（上海中星集团振城不动产经营有限公司、上海中星集团怡城实业有限公司、上海中星集团申城物业有限公司、上海中大股份有限公司）与上海

地产资产管理有限公司签订相关剥离资产（共 73 处房产，面积 42,033.84 m²，11 块土地，面积 34,515.11 m²）委托管理补充协议，上海地产资产管理有限公司委托乙方对剥离资产进行经营管理。委托管理期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。在委托期间，就该协议涉及的剥离资产，委托乙方进行管理经营，上海地产资产管理有限公司按照收到租金的 10% 向乙方支付委托管理费。

3、2019 年，上海中星集团振城不动产经营有限公司与上海中星虹达置业有限公司签订相关项目委托租赁管理协议。管理期限为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，就本协议约定的委托租赁管理服务，上海中星虹达置业有限公司按照实际经营收入的 10% 向上海中星集团振城不动产经营有限公司支付租赁管理服务费用。

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					
	上海地产馨虹置业有限公司	1,209,735.90		1,209,735.90	
	上海房地产经营(集团)有限公司	15,045.45		20,413.25	
	上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司			11,807,163.01	
	上海环通建设开发有限公司	173,683.90		171,563.90	
	马鞍山市金申置业发展有限公司	208,975.88		142,046.00	
	上海地产馨越置业有限公司			1,304,682.20	
	上海丰利居置业有限公司			15,750.00	
	上海地产(集团)有限公司	45,596,613.75		29,364,854.00	
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	737,567.00		14,414,956.00	
	上海中星集团宜兴置业有限公司	895,844.37		1,186,879.27	
	上海瀛程置业有限公司			618,550.82	

	上海地产资产经营有限公司	4,400,905.61		2,728,550.61	
	上海中星虹达置业有限公司	1,518,069.56		934,788.81	
	上海地产养老产业投资有限公司			304,605.90	
	上海富泓滨江开发建设投资有限公司	187,436.68		192,167.88	
	上海世博土地控股有限公司			69,999.28	
	上海申养投资管理股份有限公司	1,967,607.81		486,466.01	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司			249,634.20	
	上海周馨置业有限公司	167,885.00		465,429.50	
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	33,167.81		43,774.25	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	52,007.60			
	上海春日置业有限公司	393,543.00			
	上海地产酒店管理有限公司	2,100,000.00			
	上海鼎保置业有限公司	19,012,732.55			
	上海住保悦程置业有限公司	232,722.60			
	上海城市更新建设发展有限公司	10,246.34			
	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	260.50			
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	1,229,456.30			
	上海世博文化公园建设管理有限公司	183,987.79			
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	151,349.92			
	上海申养康复医院有限公司	62,166.00			
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	1,139,990.00			

预付账款				
	上海地产馨越置业有限公司	33,642.00		
	上海瀛程置业有限公司	18,591.00	14,815.70	
	上海地产（集团）有限公司	2,592,135.33		
其他应收款				
	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	
	大华（集团）有限公司	258,529,200.00	399,000,000.00	
	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	
	上海瀛程置业有限公司	11,707,084.55	554,652.88	
	上海地产馨越置业有限公司	5,810,931.51	1,579,856.00	
	上海北方城市发展投资有限公司	3,857,222.00	6,222,222.00	
	上海春日置业有限公司		1,343,924,980.33	
	上海地产（集团）有限公司	5,045,820.00	5,000,000.00	
	上海地产住房保障有限公司	1,771,874.84	863,005.39	
	上海地产资产经营有限公司	1,886.41	791,745.44	
	上海融绿睿江置业有限公司	1,034,000,000.00	1,410,000,000.00	
	上海星信房地产开发有限公司	844,000.00	6,704,477.85	
	上海地产养老产业投资有限公司		11,735.42	
	上海申养投资管理股份有限公司		252,168.62	
	上海中星集团宜兴置业有限公司	1,001,046.62	960,856.45	
	上海地产龙阳建设开发有限公司		7,804.23	
	上海浦东滨江开发建设投资有限公司		375.30	
	上海虹城房地产有限公司	630,335.00		
	上海尚灏实业有限公司	200,000.00		
	上海市住房置业担保有限公司	6,518.40		
	上海鼎保置业有限公司	165,908.44		

应收股利					
	上海瀛利置业有限公司	250,000.00		250,000.00	
	上海浦东金鑫房地产发展有限公司			23,467,712.63	
	上海星信房地产开发有限公司	68,000,000.00			
一年内到期的非流动资产					
	上海春日置业有限公司			84,000,000.00	
其他非流动资产					
	上海春日置业有限公司	3,960,400,434.44		2,267,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	上海建实财务监理有限公司	1,483,799.00	2,135,538.00
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		243,200.00
	上海地产农业投资发展有限公司	197,013.15	14,768.00
	上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司		349,524,892.07
	上海地产(集团)有限公司	349,569,659.62	
	上海地产园林发展有限公司	5,825,556.76	14,787,794.00
	上海申江体育文化投资有限公司	3,892,641.47	
其他应付款			
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	113,406,222.37	174,606,222.37
	上海鼎保置业有限公司	2,472,701.07	1,614,870.19
	上海国际汽车城置业有限公司	208,400,000.00	488,400,000.00
	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38

	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	90,521.36
	上海金岸企业发展有限公司	10,471.66	10,471.66
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司		1,815,228.38
	上海地产（集团）有限公司	86,219,484.22	80,083,488.75
	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
	上海地产资产经营有限公司		401,798.11
	上海房地（集团）有限公司	43,366.00	
	上海杨浦滨江投资开发有限公司	70,294,738.89	
	上海地产农业投资发展有限公司	13,511.84	4,542.00
	上海春日置业有限公司	240,760.80	240,760.80
	华润置地（上海）有限公司	24,600,264.92	5,932,535.65
	上海星信房地产开发有限公司	75,377,511.09	
预收账款			
	上海地产（集团）有限公司	98,400.00	106,950.00
短期借款			
	上海好饰家建材园艺超市有限公司		40,000,000.00
应付利息			
	上海中环投资开发（集团）有限公司		96,364.58
	上海杨浦滨江投资开发有限公司		5,781,783.34
	上海好饰家建材园艺超市有限公司		53,166.67
	上海星信房地产开发有限公司		1,180,763.89
应付股利			
	新长宁（集团）有限公司		103,952,500.00
	上海地产（集团）有限公司	78,000,000.00	122,784,000.00
	上海融绿睿江置业有限公司	78,020,000.00	156,237,400.00
	上海北方城市发展投资有限公司	1,400,000.00	2,365,000.00
	上海市城镇建设发展有限公司		3,368,000.00
	上海明华物业管理有限公司	1,019,200.00	1,019,200.00
	台湾旭宝投资股份有限公司	458,500.00	458,500.00
	日本国万胜株式会社	196,500.00	196,500.00
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司		7,120,000.00

	上海迪城建筑工程有限公司	440,078.31	440,000.00
	大华（集团）有限公司	138,700,000.00	140,470,800.00
其他流动负债			
	上海星信房地产开发有限公司		350,000,000.00
一年内到期非流动负 债			
	上海杨浦滨江投资开发有限公司		60,000,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司		72,500,000.00

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押事项

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账 面价值
					(万元)
20,000.00	2015/1/5	2024/12/29	投资性房地产	古北国际财富中心 2 期 602、603、702、703、 2001-2004、2101-2104、2201-2204、2301-2304、 2401-2404	26,452.13
13,000.00	2013/4/2	2023/4/1	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 302、303、402、403、 2501-2504、2601-2604、2701-2704、2801-2804 室	22,196.16
119,000.00	2018/9/29	2033/9/28	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	74,669.90
10,000.00	2019/7/30	2033/9/28			
4,900.00	2013/4/3	2023/4/3	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 2901-2904 室	4,274.37
			固定资产	上海市虹桥路 1438 号 3001-3004 室	4,275.28
2,100.00	2013/7/5	2023/4/17	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 801、802、804、805、901-904、 1001-1004 室	11,814.93
4,200.00	2013/6/28	2023/4/17			
21,600.00	2015/6/19	2025/6/19	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 502、503、1101-1104、 1201-1204、1301-1304、1401-1404 室	19,090.94
625.00	2012/5/29	2020/5/28	投资性房地产	上海翔殷路 256 号、白城南路 21 号	19,920.02
21,000.00	2016/5/30	2024/6/21	投资性房地产	上海市江宁路 167 号新城大厦	9,148.64
19,000.00	2013/5/31	2025/5/30	投资性房地产	上海市车站南路 330 弄 2、6 号；车站南路 332-398 号（除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库）	15,997.80
178,000.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	“中星城”项目商业及办公楼部分房产	92,955.26
70,000.00	2014/12/24	2023/12/20	投资性房地产	中星铂尔曼大酒店（注 1）	109,298.32
17,099.00	2017/12/21	2022/12/21			

2019 年年度报告

借款余额	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值
(万元)					(万元)
3,000.00	2012/8/24	2020/6/30	投资性房地产	上海市人民路 833 号 101、102、2-17 层（中星大厦）	5,085.05
57,684.29	2017/11/28	2022/11/15	存货	洋泾街道 245 街坊 2/35 丘土地使用权及地上在建工程	131,573.26
9,790.33	2018/4/3	2023/3/24	存货	杨浦区平凉街道 40 街坊 8/2 丘土地使用权及地上在建工程	19,714.03
10,145.00	2019/1/14	2023/1/23	存货	浦东新区 E8 单元 E17-4 地块商办项目土地使用权	36,645.48
480.00	2018/7/27	2023/4/20	存货	大桥街道 84 街坊 14/1 丘及地上在建工程	119,104.22
840.93	2018/8/31	2023/4/20			
846.28	2018/9/30	2023/4/20			
13,965.81	2018/10/25	2023/4/20			
200.00	2018/10/25	2023/4/20			
495.22	2018/11/28	2023/4/20			
764.16	2018/12/7	2023/4/20			
376.00	2018/12/7	2023/4/20			
10,074.96	2017/11/22	2020/12/20			
4,000.00	2017/11/22	2023/4/20			
160.00	2019/1/11	2023/4/20			
1,605.25	2019/1/11	2023/4/20			
287.68	2019/3/19	2023/4/20			
336.00	2019/3/19	2023/4/20			
1,003.08	2019/4/19	2023/4/20			
965.21	2019/5/27	2023/4/20			
96.00	2019/5/27	2023/4/20			
1,228.29	2019/6/18	2023/4/20			
200.00	2019/6/18	2023/4/20			
3,736.50	2019/7/26	2023/4/20			
141.02	2019/8/21	2023/4/20			
662.98	2019/8/21	2023/4/20			

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账 面价值
					(万元)
1,666.40	2019/9/16	2023/4/20			
160.00	2019/9/17	2023/4/20			
1,060.37	2019/10/31	2023/4/20			
200.00	2019/6/18	2023/4/20			
1,918.67	2019/11/26	2023/4/20			
240.00	2019/12/19	2023/4/20			
2,664.01	2019/12/19	2023/4/20			

注 1: 2014 年末, 本公司子公司上海中星(集团)有限公司将其持有的中星铂尔曼酒店(产证号: 沪房地徐字(2014)第 013882 号)作为抵押物, 向交通银行上海闵行支行借款人民币 10 亿元(借款期限自 2014 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 20 日), 截至 2019 年 12 月 31 日, 该笔借款余额为人民币 7 亿元。2017 年末, 上海中星(集团)有限公司又将该物业用作本公司孙公司上海富鸣滨江开发建设投资有限公司向交通银行上海闵行支行借款人民币 7 亿元的抵押物, 该笔借款期限为 2017 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 21 日, 截至 2019 年 12 月 31 日, 交通银行上海闵行支行银行已向上海富鸣滨江开发建设投资有限公司发放借款人民币 1.71 亿元。

(2) 质押事项

质押物名称	当期租金收入(万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
古北国际财富中心二期 602/3、702/703、2001/2/3/4、2101/2/3/4、2201/2/3/4、2301/2/3/4、2401/2/3/4 的全年租金收入	3,982.61	中国建设银行股份有限公司上海分行	20,000.00

(3) 担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“十二、(五) 关联交易情况”部分相应内容。

(4) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2015 年 12 月 9 日, 本公司发布对外投资公告, 本公司控股子公司中企汇锦投资有限公司拟与上海城投控股股份有限公司、上海韵筑投资有限公司、亚厦控股有限公司、上海福华创业投资管理有限公司、上海凤凰科技创业投资有限公司、上海金开融资担保有限公司合作设立上海诚鼎环境

产业股权投资基金有限公司。该基金规模 20.05 亿元，其中中企汇锦投资有限公司拟投资 4 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，中企汇锦投资有限公司尚未出资。

(5) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对外应承担的阶段性担保额为 11.38 亿元。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2015 年 10 月 16 日，本公司孙公司上海中星集团怡城实业有限公司（以下简称“怡城实业”）于上海联合产权交易所（以下简称“上海产交所”）公示挂牌拍卖其持有的四套房产，凯磊酒店管理（上海）有限公司（以下简称“凯磊公司”）参与了竞拍并缴纳保证金人民币 1,388 万元；后因挂牌转让标的物涉及纠纷，该挂牌拍卖终止，怡城实业已退回凯磊公司缴纳的人民币 1,388 万元保证金。

2016 年 7 月 20 日，凯磊公司向上海市虹口区人民法院起诉，主张怡城实业及上海产交所赔偿其因挂牌拍卖项目终止而导致的损失共计约人民币 79.49 万元，后经凯磊公司两次追加索赔金额，涉诉金额为人民币 1,388 万元。凯磊公司分别于 2016 年 8 月 15 日、2016 年 10 月 21 日向法院申请财产保全，涉诉房屋及怡城实业银行账户因以上事实被冻结。怡城实业向上海市虹口区人民法院合计支付人民币 1,388 万元作为反担保，并向法院申请解除上述保全措施。上海市虹口区人民法院于 2016 年 10 月 23 日解除了上述账户及房屋的保全措施。

2017 年 12 月 27 日，上海市虹口区人民法院作出终审判决，判处怡城公司赔偿凯磊公司人民币 600 万元。2018 年 2 月 11 日，上海市虹口区人民法院退还案件所涉及保证金 1,388 万元。2018 年 3 月 23 日，怡城实业向上海市高级人民法院申请再审，2019 年 12 月 20 日，上海市高级人民法院裁定再审。截至 2020 年 4 月 27 日，上海市高级人民法院尚未判决。

2018 年 1 月，胡圣鑫、胡从兴（系与凯磊公司参与同一竞买活动的意向受让人），相继向上海市虹口区人民法院起诉，诉讼请求怡城实业赔偿保证金人民币 1388 万元，上海联合产权交易所承担连带赔偿责任。

2018 年 5 月 15 日，上海市虹口区人民法院开庭审理，截至 2020 年 4 月 27 日，上海市虹口区人民法院尚未判决。

(2) 因相关政府工程需要，本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司（以下简称“申江怡德”）与上海盛尚投资中心（有限合伙）（以下简称“盛尚中心”）的租赁合同需解除，双方对赔偿金额未达成一致。2018 年 8 月 2 日，申江怡德向上海市浦东新区法院提起诉讼，要求终止租赁合同、盛尚中心支付未付费用并谈妥赔偿事宜等。盛尚中心向法院提起反诉，截至 2020 年 4 月 27 日，该案仍在一审中。

(3) 本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）已就总包合同提请仲裁，提请解除合同，截至 2020 年 4 月 27 日，尚未有仲裁结果。

(4) 本公司孙公司中星（昆山）城际置业有限公司（以下简称“昆山城际”）与雅华酒店管理（上海）有限公司（以下简称“雅华酒店”）就昆山市创业路城际广场 C-14 号房签订了《酒店管理协议》和《酒店顾问服务协议》，后经协商，双方于 2016 年签订了终止契约。2019 年 11 月，雅华酒店以昆山城际违反终止契约规定，昆山城际需履行终止契约的违约赔偿义务为由，向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁。截至 2020 年 4 月 27 日，尚未有仲裁结果。

除上述事项外，截至 2020 年 4 月 27 日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	2020 年 4 月 27 日，经公司第九届董事会第九次会议审议通过拟面向专业投资者公开发行债券的议案。拟公开发行公司债券规模不超过 100 亿元，可一期或分期发行，债券期限不超过 10 年（含 10 年），具体发行规模、发行	-	具体规模视资金需求和市场情况而定

	期次、具体期限及担保方式授权董事会及董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。该议案尚需提请公司 2019 年度股东大会审议批准。		
新冠疫情	2020 年初，新冠疫情在全国范围内爆发，对企业的正常生产经营活动均造成了不同程度的影响。本公司主要从事房地产开发业务，在建项目较多，主要分布于上海、江苏等地。面对疫情，公司积极响应并严格执行政府对肺炎疫情防控的各项要求，对公司的项目开工、房产销售以及房产租赁的影响进行评估并积极应对。租赁方面，为应对疫情对中小企业的的影响，本公司根据上海市政府和上海国资委的要求，对符合减免条件的中小企业（租赁物业位于上海市范围内），公司予以减免 2020 年 2 月、3 月两个月租金；对符合减免条件的中小企业（租赁物业位于上海市范围外），参考当地政府政策执行租金减免。	-	正在评估

除上述事项外，截至 2020 年 4 月 27 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

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	841,266,664.78
经审议批准宣告发放的利润或股利	841,266,664.78

2020 年 4 月 27 日，本公司第九届董事会第九次会议审议通过公司 2019 年度利润分配预案：公司 2019 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.38 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252.00 股，以此计算合计拟派发现金红利 841,266,664.78 元（含税）。公司 2019 年度利润分配不进行送红股、不进行资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，维持每股分配比例不变。

该预案尚需提请公司 2019 年度股东大会审议批准后实施。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1、本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）与上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈公司”）于 2015 年 6 月 24 日签署《上海市产权交易合同》、于 2015 年 6 月 29 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（一）》、于 2015 年 7 月 8 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（二）》、于 2017 年 5 月 15 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（三）》（以下简称“交易文件”），中星集团将其持有的上海春日置业有限公司 45% 股权及中星集团对春日置业 20,835 万元债权转让给世盈公司。根据上述交易文件约定，中星集团应确保春日置业在 2017 年 6 月 30 日前取得南、北地块的国有建设用地使用权证。如因拆迁引发居民干扰原因，致中星集团无法按期完成上述事宜，则中星集团承担如下违约责任：

（1）每延迟 1 日，中星集团按照世盈公司已付中星集团和春日置业款项的 0.025% 标准支付违约金，交易文件继续履行。如世盈公司未在中星集团迟延履行取得土地义务且世盈公司享有下文第 2 款所述合同解除权后 90 天内要求中星集团行使回购，则世盈公司不得再以此理由主张终止交易文件，交易文件继续履行，中星集团需按照约定继续支付迟延履行期间的违约金，直至履行取得土地义务。

（2）如中星集团迟延履行取得土地义务超过 90 日且未得到世盈公司同意延期的，则世盈公司有权单方面终止交易文件的履行，退出与中星集团全部合作，包括要求中星集团按世盈公司已付中星集团和春日置业全部款项并另行支付年利率 9% 的金额（自实际投入之日起计算至实际偿付日支付）之标准回购世盈公司已收购春日置业全部股权，但前述回购价款应扣除中星集团按交易文件约定所需给付世盈公司的迟延履行义务违约金及春日置业已付世盈公司股东贷款全部利息（如有），中星集团应无条件配合世盈公司办理相关手续（包括但不限于按照国资转让程序实施相关事宜）。

世盈公司选择要求中星集团回购股权时，除按交易文件约定的标准要求中星集团给付外，不得同时再向中星集团主张逾期违约金。

(3) 2017年9月21日，考虑到双方的合作已取得一定成效且项目未来的发展，世盈公司已经明确放弃要求中星集团行使回购，并将继续与中星集团在交易文件约定的框架下全力推动项目的合作开发建设。

(4) 鉴于上述交易文件的约定及履行情况，为保护上市公司及中小股东利益，上海地产（集团）有限公司承诺：如世盈公司按照上述交易文件约定就春日置业未按时取得南、北地块国有建设用地使用权证事项向中星集团主张违约责任，在本次重组交割完成后，上海地产（集团）有限公司将按照中星集团向世盈公司实际赔偿金额对本公司进行赔偿。截至2020年4月27日，春日置业尚未取得上述地块的国有建设用地使用权证。

(5) 《上海市产权交易合同之补充协议（一）》约定世盈公司成为春日置业股东后，双方商定共同通过对春日置业股东贷款及春日自身融资的方式完成项目前期动拆迁、建设及销售事宜（双方约定中星集团按10/19、世盈公司按9/19之份额承担前述义务），项目拆迁资金由中星集团牵头以春日置业或项目名义通过融资方式解决，世盈公司、中星集团均以自有资金作为有限补充（融资比例为70%、至少不低于60%，如融资比例低于60%，则由中星集团以自有资金补足，如中星集团自有资金投入超过拆迁资金的40%，则世盈公司投入的资金仍以拆迁资金的40%为限作为基数）。项目拆迁资金不足部分先由中星集团垫付，到项目约定节点后世盈公司再投入相应部分资金。融资成本计入春日置业开发成本，其中世盈公司成为春日置业股东前的因动迁资金、融资成本未能税前列支而给项目利润造成影响的，由中星集团负责，世盈公司成为春日置业股东以后的动迁资金融资成本的税前列支由中星集团、世盈公司共同完成。

2、2016年8月30日，本公司子公司上海中星（集团）有限公司将60处没有权属证书的房产，面积16,364.08 m²，账面价值609.68万元；36处不能办理完全产权证书的房产，面积48,692.89 m²，账面价值8,059.38万元；31块无证土地使用权，面积173,318 m²，账面价值2,158.72万元；2块有证土地使用权（划拨土地），面积64,979 m²，账面价值80万元，通过无偿划转或有偿转让的方式转让给上海地产资产经营有限公司。

其中公司持有的“36处不能办理完全产权证书的房产及2块有证土地使用权（划拨土地）”中划拨土地上的16个划拨土地物业和2块划拨土地更名材料已由上海地产（集团）有限公司于2016年11月提交至上海市国有资产监督管理委员会（沪国资委函【2016】59号），截至2020年4月27日，已获得沪国资委改革（2017）70号文同意划拨土地使用权主体变更，相关手续仍在办理中；另有20处资产由于是非完全产证无法办理过户事宜。

3、2016年11月，上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）对公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）开发成本中雪野北块做出承诺：

(1) 将采取措施确保上海中星（集团）有限公司在本次重大资产重组资产交割日起三年内完成办理雪野路别墅的完全权属证书；

(2) 如上海中星（集团）有限公司未能在上述期限内完成权属证书的工作使雪野路别墅处于可售状态，上海地产集团承诺在上述期限届满后以现金方式回购雪野路别墅，回购价格为重大资产重组交易对应之评估值及其对应的资金成本。

(3) 如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失的，上海地产集团承诺赔偿中华企业因此而遭受的实际损失。

2017 年 9 月 14 日，中星集团已取得雪野路别墅的《新建住宅交付使用许可证》，文号：（沪建管（浦东）交付许（2017）第 049 号），2018 年已办理部分房屋的产证证书（沪（2018）浦字不动产权第 100439 号），面积为 6,751.33 平方米，截至 2020 年 4 月 27 日，剩余 1,970.37 平方米尚未办理。

4、经公司 2017 年度股东大会审议通过，公司全资子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）对其参股公司上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）提供余额不超过 25 亿元的借款，在上述额度内资金可循环使用，借款期限自春日置业首次实际拆借之日起不超过三年。2018 年 5 月 18 日起至 2019 年 12 月 31 日，中星集团已向春日置业以股东借款方式提供财务资助金额 23.38 亿元，期限为 3 年，年化借款利率为 8%。截至 2019 年 12 月 31 日，春日置业向中星集团拆借资金本金余额为 33.11 亿元。

5、2018 年 12 月 13 日，经公司第九届董事会第四次会议和 2018 年第一次临时股东大会审议通过发行公司债券和注册发行中期票据的议案。

拟发行公司债券规模不超过 90 亿元，可一期或分期发行，债券期限不超过 5 年（含 5 年），具体发行规模及发行期次安排授权董事会及董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

拟注册规模不超过人民币 40 亿元，最终发行规模将以公司在交易商协会取得的注册通知书载明的额度为准。

2019 年 3 月，经上海证券交易所“上证函【2019】465 号《关于对中华企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》”同意，公司非公开发行不超过人民币 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券符合挂牌条件。

2019 年 6 月 5 日，本公司完成首期非公开发行公司债券，募集资金人民币 31.5 亿元，期限为 5 年，附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.35%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

2019 年 11 月 14 日，本公司完成第二期非公开发行公司债券，募集资金人民币 15.2 亿元，期限为 5 年，并附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者提前赎回债券选择权，票面利率为 4.17%，按年付息，到期一次还本，并由上海地产（集团）有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

2019 年 11 月 22 日，本公司发行了 2019 年度第一期中期票据，发行规模 10 亿元，发行利率为 3.91%，无担保，期限为 3 年，到期日为 2022 年 11 月 22 日。该中期票据发行规模 10 亿元，发行利率为 3.91%，无担保。

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	4,000,000.00
1 年以内小计	4,000,000.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	716,050.00
合计	4,716,050.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	384,406.00	8.15	384,406.00	100.00		384,406.00	53.68	384,406.00	100	
其中：										
单项计提	384,406.00	8.15	384,406.00	100.00		384,406.00	53.68	384,406.00	100	
按组合计提坏账准备	4,331,644.00	91.85	331,644.00	7.66	4,000,000.00	331,644.00	46.32		0	331,644.00
其中：										
信用风险特征组合	4,331,644.00	91.85	331,644.00	7.66	4,000,000.00	331,644.00	46.32		0	331,644.00
合计	4,716,050.00	/	716,050.00	/	4,000,000.00	716,050.00	/	384,406.00	/	331,644.00

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
合计	384,406.00	384,406.00	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	4,331,644.00	331,644.00	7.66
合计	4,331,644.00	331,644.00	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(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	384,406.00	331,644.00				716,050.00
合计	384,406.00	331,644.00				716,050.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海润钻置业有限公司	4,000,000.00	84.82	
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	7.03	331,644.00
刘淑梅	190,000.00	4.03	190,000.00
盛林	110,000.00	2.33	110,000.00
张震	70,000.00	1.48	70,000.00
合计	4,701,644.00	99.69	701,644.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,011,850,000.00	3,489,182,700.00
其他应收款	6,624,229,653.22	2,936,601,051.76
合计	7,636,079,653.22	6,425,783,751.76

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海古北(集团)有限公司		727,667,500.00
上海原经房地产(集团)有限公司	45,000,000.00	439,668,000.00
中企汇锦投资有限公司		13,890,000.00
上海中星(集团)有限公司	374,000,000.00	1,633,410,000.00
上海凯峰房地产开发有限公司	518,300,000.00	524,917,200.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司	27,900,000.00	56,106,000.00
上海房地集团物业服务有限公司		3,500,000.00
上海瀛浦置业有限公司	45,900,000.00	90,024,000.00
上海润钻置业有限公司	750,000.00	
合计	1,011,850,000.00	3,489,182,700.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
----	--------

1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	5,040,797,402.15
1 年以内小计	5,040,797,402.15
1 至 2 年	95,539,863.95
2 至 3 年	312,574,609.45
3 至 4 年	195,520,918.40
4 至 5 年	364,523,841.02
5 年以上	625,339,078.76
合计	6,634,295,713.73

(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
备用金	7,000.00	2,000.00
押金、保证金	9,539,837.69	9,494,017.69
代垫、暂付款	559,664.97	1,060,963.53
往来款	6,624,183,226.57	2,936,114,172.39
其他	5,984.50	118,976.96
合计	6,634,295,713.73	2,946,790,130.57

(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			10,189,078.81	10,189,078.81

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	136.42		-123,154.72	-123,018.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	136.42		10,065,924.09	10,066,060.51

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

账面余额	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	合计
年初余额	2,935,688,843.33		11,101,287.24	2,946,790,130.57
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	3,688,135,034.58		-629,451.42	3,687,505,583.16
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	6,623,823,877.91		10,471,835.82	6,634,295,713.73

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(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	10,189,078.81	-123,018.30				10,066,060.51
合计	10,189,078.81	-123,018.30				10,066,060.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海润钻置业有限公司	往来款	3,933,080,000.00	1 年以内	59.28	
上海中鸿置业有限公司	往来款	974,400,000.00	1 年以内、1-3 年	14.69	
苏州中华园房地产开发有限公司	往来款	780,061,487.84	1 年以内、2-3 年、5 年以上	11.76	

江阴中企誉德 房地产有限公 司	往来款	656,314,325.80	1 年以内、 1-5 年、5 年 以上	9.89	
杭州中华企业 房地产发展有 限公司	往来款	198,674,859.21	2-3 年、5 年 以上	2.99	
合计		6,542,530,672.85		98.61	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,191,850,587.07	1,273,500,000.00	11,918,350,587.07	13,185,850,587.07	1,273,500,000.00	11,912,350,587.07
对联营、合营企业投资	302,800,261.78		302,800,261.78	446,559,445.58		446,559,445.58
合计	13,494,650,848.85	1,273,500,000.00	12,221,150,848.85	13,632,410,032.65	1,273,500,000.00	12,358,910,032.65

(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
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海原经房地产（集团）有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		

苏州工业园区中华企业房地 产开发有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海房产之窗有限公司	15,954,300.00			15,954,300.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海南郊中华园房地产开发 有限公司	352,800,000.00			352,800,000.00		
上海中鸿置业房地产开发有 限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业房地产发展有 限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		747,200,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限 公司	480,000,000.00			480,000,000.00		197,000,000.00
中企汇锦投资有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海凯峰房地产开发有限公 司	537,729,318.21			537,729,318.21		

上海房地集团物业服务有限 公司	6,660,877.17			6,660,877.17		
上海中星（集团）有限公司	7,817,698,493.04			7,817,698,493.04		
上海润钻置业有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
淘钻（南通）置业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	13,185,850,587.07	6,000,000.00		13,191,850,587.07		1,273,500,000.00

(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											

上海瀛浦置业有限公司	241,071,789.39			11,815,333.32			45,900,000.00			206,987,122.71	
上海地产建筑产品研发有限公司	417,103.77			3,282.53						420,386.30	
上海国际汽车城置业有限公司	205,070,552.42			50,322,200.35			160,000,000.00			95,392,752.77	
小计	446,559,445.58			62,140,816.20			205,900,000.00			302,800,261.78	
合计	446,559,445.58			62,140,816.20			205,900,000.00			302,800,261.78	

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	26,650,185.47	16,991,013.85	40,141,585.87	26,404,730.00
其他业务	9,433,962.00	1,064,412.26		
合计	36,084,147.47	18,055,426.11	40,141,585.87	26,404,730.00

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	965,950,000.00	3,399,158,700.00
权益法核算的长期股权投资收益	62,140,816.20	107,023,201.35
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,082,431,060.72
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		1,046,500.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	684,000.00	

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	1,028,774,816.20	2,424,797,340.63

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	38,395.95	
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）	51,611,196.67	
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	75,693,553.80	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	144,527,537.50	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,703,273.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

所得税影响额	-6,322,137.59	
少数股东权益影响额	-4,475,098.95	
合计	262,776,721.29	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.19	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.37	0.34	0.34

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
--------	--

备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定网站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：朱嘉骏

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 27 日

修订信息

适用 不适用