

公司代码：600638 公司简称：新黄浦

上海新黄浦实业集团股份有限公司 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、未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 独立董事 | 董安生 | 因无法取得联系 | |

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会、独立董事对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

四、公司负责人仇瑜峰、主管会计工作负责人车海麟及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2019 年实现归属于母公司所有者的净利润-553,294,937.22 元，母公司实现 2019 年净利润-6,845,736.83 元，提取法定盈余公积金 0 元，扣除当年实际支付普通股股利 171,716,180.48 元，加上年初未分配利润 2,695,561,123.46 元，归属于母公司实际可供分配利润为 1,970,550,005.81 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，公司董事会拟定 2019 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

该议案尚需提交公司 2019 年度股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十、 其他

适用 不适用

目录

| | |
|----------------------------|-----|
| 第一节 释义..... | 5 |
| 第二节 公司简介和主要财务指标..... | 5 |
| 第三节 公司业务概要..... | 11 |
| 第四节 经营情况讨论与分析..... | 12 |
| 第五节 重要事项..... | 33 |
| 第六节 普通股股份变动及股东情况..... | 56 |
| 第七节 优先股相关情况..... | 63 |
| 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 64 |
| 第九节 公司治理..... | 71 |
| 第十节 公司债券相关情况..... | 75 |
| 第十一节 财务报告..... | 78 |
| 第十二节 备查文件目录..... | 279 |

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|-----------|---|------------------|
| 本公司、新黄浦实业 | 指 | 上海新黄浦实业集团股份有限公司 |
| 新华闻 | 指 | 上海新华闻投资有限公司 |
| 华闻控股 | 指 | 中国华闻投资控股有限公司 |
| 北京信托 | 指 | 北京国际信托有限公司 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 会计师事务所 | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

| | |
|-----------|--|
| 公司的中文名称 | 上海新黄浦实业集团股份有限公司 |
| 公司的中文简称 | 新黄浦 |
| 公司的外文名称 | SHANGHAI NEW HUANG PU INDUSTRIAL GROUP CO., LTD. |
| 公司的外文名称缩写 | NHPIGCL |
| 公司的法定代表人 | 仇瑜峰 |
| | |

二、 联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|------|------------------|------------------|
| 姓名 | 徐俊 | 蒋舟铭 |
| 联系地址 | 上海市北京东路668号东楼32层 | 上海市北京东路668号东楼32层 |
| 电话 | (021) 63238888 | (021) 63238888 |
| 传真 | (021) 63237777 | (021) 63237777 |
| 电子信箱 | stock@600638.com | stock@600638.com |

三、 基本情况简介

| | |
|-------------|-----------------------|
| 公司注册地址 | 上海市北京东路668号东楼32层 |
| 公司注册地址的邮政编码 | 200001 |
| 公司办公地址 | 上海市北京东路668号东楼32层 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 200001 |
| 公司网址 | http://www.600638.com |

| | |
|------|-------------------|
| 电子信箱 | 600638@600638.com |
|------|-------------------|

四、信息披露及备置地点

| | |
|---------------------|----------------|
| 公司选定的信息披露媒体名称 | 《上海证券报》、《证券时报》 |
| 登载年度报告的中国证监会指定网站的网址 | www.sse.com.cn |
| 公司年度报告备置地点 | 公司董事会办公室 |

五、公司股票简况

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 新黄浦 | 600638 | |
| | | | | |

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 4 楼 |
| | 签字会计师姓名 | 刘桢、张斌卿 |

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 | 1,276,105,232.14 | 1,066,328,391.50 | 19.67% | 1,777,590,446.22 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -553,294,937.22 | 571,982,617.38 | -196.73% | 644,976,824.69 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -607,765,277.51 | -34,017,365.64 | -1,686.63% | 29,689,569.14 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 330,241,910.12 | -621,713,262.89 | 153.12% | -438,158,406.92 |
| | | | | |
| | 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 | 4,068,762,498.87 | 4,575,509,764.82 | -11.08% | 4,209,437,856.50 |
| 总资产 | 15,125,988,713.40 | 12,579,602,007.29 | 20.24% | 10,749,009,169.70 |
| | | | | |
| | | | | |

(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) | -0.8216 | 0.8494 | -196.73% | 0.9578 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.8216 | 0.8494 | -196.73% | 0.9578 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股) | -0.9025 | -0.051 | -1669.61% | 0.044 |
| 加权平均净资产收益率(%) | -12.53 | 13.01 | 减少25.54个百分点 | 16.41 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | -13.77 | -0.77 | 减少13.00个百分点 | 1.51 |
| | | | | |
| | | | | |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

1、亏损原因分析：公司年度内亏损的原因是当期计提了信用减值准备和保障房的维修成本，剔除上述两项因素，公司归属母公司扣非后净利润同比增加 0.74 亿元。

2、经营活动现金流为正的原因主要有两方面：一是房地产业务产生的经营活动现金净流量增加，二是华闻期货客户权益增加。公司当期支付土地款 8.55 亿，不含土地款支出的经营活动净流量为 11.85 亿，显著高于前两年同口径水平。

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 | 310,869,651.80 | 180,382,880.35 | 173,175,793.05 | 611,676,906.94 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 28,071,770.66 | 44,335,865.10 | -35,289,885.24 | -590,412,687.74 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 28,267,659.77 | 22,857,834.21 | -33,361,026.50 | -625,529,744.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -710,720,768.60 | -474,066,959.69 | 403,863,177.85 | 1,111,166,460.56 |

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 | 36,741,917.89 | | 801,679,678.39 | 828,331,595.10 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | | | | |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，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 | 3,488,308.32 | | 4,118,019.58 | 6,737,275.53 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 17,670,087.91 | | | 1,346,722.68 |
| 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、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 | 913,068.81 | | | / |

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------|--|-----------------|-----------------|
| 生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | | | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | / | | / | |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回 | | | | / |
| 对外委托贷款取得的损益 | | | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -2,922,462.84 | | 2,175,600.71 | -10,124,693.53 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | | | |
| | | | | |
| 少数股东权益影响额 | 303,239.09 | | -408,688.72 | -2,759,021.16 |
| 所得税影响额 | -1,723,818.89 | | -201,564,626.94 | -208,244,623.07 |
| 合计 | 54,470,340.29 | | 605,999,983.02 | 615,287,255.55 |

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 | 8,622,555.03 | 50,300,712.98 | 41,678,157.95 | -247,879.52 |
| 其他非流动金融资产 | 184,368,309.97 | 209,711,274.70 | 25,342,964.73 | 14,045,879.92 |
| 其他权益工具投资 | 96,979,958.47 | 127,539,267.81 | 30,559,309.34 | |

| | | | | |
|---------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 交易性金融负债 | 561,341.80 | 1,327,601.84 | 766,260.04 | -122,788.72 |
| 合计 | 290,532,165.27 | 388,878,857.33 | 98,346,692.06 | 13,675,211.68 |

十二、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发、销售、出租为主。公司的业务板块分为商业办公地产开发、住宅地产开发和园区建设开发等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海、浙江、江苏。

公司房地产开发业务的主要产品为高端办公楼、普通商品房、酒店式公寓、科技园区、保障性住宅、长租房、多层洋房和别墅等。

详细情况参见“经营情况的讨论与分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、报告期内，公司具有的区域优势得以进一步强化，硬件方面，公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，资产的估值水平较坚挺，变现能力较强，可以为公司下一步发展提供更充分的资金保障；软件方面，公司长期立足一线城市中心城区，因历史沿革与经营实践而积累起的信息、人脉、知识、经验等多方面本土优势，有利于公司把握住新一轮市场趋向，并行不悖地一体展开本地化战略与大城市战略。公司长期保持稳健的财务结构，现金流充足，有息负债率在行业中处于较低水平，在坚持房地产调控政策大环境下有利于占据发展主动。

2、伴随“大众创业，万众创新”加速推进，核心城区科技园区发展前景持续向好，公司在此业务领域具有品牌、经验、管理等多方面先发优势，公司旗下科技京城是黄浦区内唯一的高科技创业园区型税收“亿元楼”。该项资产作为投资性房地产，公司以成本法计量，账面价值5.6亿。2019年3月经上海方圆房地产评估公司评估，评估价值为24.6亿元。

3、目前金融创新和强化监管同步推进，房地产市场竞争则进入综合实力比拼阶段，以往模仿型、排浪式供给方式已无法适应市场需求，金融与房地产互动互补一体发展已经成为必然趋向。报告期内，公司在已取得期货、信托、基金等

多张金融牌照基础上，进一步拓展金融业务领域，为下一步先行先试房地产业与金融平台对接提前布局。

4、报告期内，我国保障性安居工程建设创新机制不断推出，各级政府积极鼓励社会资本参与保障性住房建设与运营管理。公司在此业务领域具有丰富运作经验与实践成果。公司积极进军租赁住宅市场，在此基础上，可充分利用自己房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，率先进据保障房特许经营、房地产投资信托基金等新型业务领域。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年是公司发展历程中不平凡的一年。在这一年中，公司克服内外部形势严峻挑战，总体保持经营管理秩序稳定，长期向好态势依然。

（一）工程进度如期推进

2019 年，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求，加班加点，全力抢赶工程进度。

其中宝山顾村大型居住社区拓展区共有产权保障住房项目 12 幢住宅、1 幢公建配套用房全部结构封顶。

奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目 2019 年 9 月主体结构封顶，11 月主体结构验收完成，目前已进入装饰装修阶段。

松江南站大型居住社区动迁安置房项目两地块同时开发建设，截至年底，C19-14-01 地块土建及室外总体工程，包括所有住宅和配套公建室内外装饰工程、分户验收初验、室外雨污水及各配套排管、小区道路砼路面全部完成；安装工程及配套工程，包括小区水电施工、供水设备、供电工程、通信、有线电视、电梯安装全部完成。C19-12-04 地块土建及室外总体工程，包括所有住宅和配套公建室内外装饰工程、分户验收土建初验、室外雨污水及各配套排管全部完成；安装工程及配套工程，包括水电施工、电梯安装、供水设备、通信、有线电视、供电施工、燃气管道全部完成。

闵行紫竹科学园区租赁住宅项目 7 月正式开工，10 月主楼及地下车库桩基工程施工完成，目前围护桩施工完成 95%，坑内加固施工完成 80%。

闵行紫竹科学园区项目在去年年底成功摘地基础上，迅速展开审批、设计、施工、运营多条线作战。通过不断精益求精，将商业配套改为设置于下沉式广场，

将置换出的地上面积用于住宅，成功地将户均面积从 43 m²提高到 47 m²，大大增加了小户型住宅的舒适性，而下沉式广场内的商业配套设置，为该项目一举增加了 2700 m²可经营面积，地面设置连廊、架空层等设计则为后续运营预留了各种可操作空间。年内项目团队积极对接周边潜力用房单位，及时了解对方需求、通报己方进度、提供个性化订制方案，年底前成功地与上海交大达成战略合作意向，双方签订了 4 栋住宅、5.6 万 m²、总套数 1094 套（占总套数的 39%）、6+6 年租赁框架协议。首期合同总价为 3.62 亿元，目前已收到租赁订金 1200 万元，大大缩短了现金回流的预计用时，提前锁定了相当部分经营成果，为公司进军租赁市场的战略决策实现了超预期的开门红。

闵行区梅陇镇租赁住宅项目地块于 2019 年 9 月成功摘得，年底前取得《建设用地规划许可证》并启动总包单位招标工作，目前项目团队正按照“抢抓时间、稳步推进”总体指导方针，积极推进项目建设与运营。

南浔项目公司 CD 地块商品房顺利交房。A 地块 5 月正式开工建设，年底前完成地下室结构底板混凝土浇筑施工并取得块预售许可证。B 地块 12 月正式开工建设，年底前完成工程桩施工。D 地块 2019 年 9 月正式开工建设，年底前围护桩完成。CX-05-02-05B 地块 11 月份完成现场临水、临电接入和临时围挡，提请开工手续办结。

常州金坛项目 A 标段 5 月开工，6 月完成地下室结构封顶预售目标，9 月底 2 幢多层住宅结构封顶，年底前 3 幢高层住宅完成结构封顶，并基本完成二结构施工。B、C 标段 7 月开工，底前约 90%地下工程主体结构出土 0.00。

深圳大成基金项目年内完成包括人防、消防、规划、幕墙等单项验收和整体竣工初验，目前已开始主体工程合验、竣工备案、产权初始登记、二次消防改造报建以及室内精装修等准备阶段。

（二）房产销售逆势求进

在不断强化的房地产调控与金融去杠杆态势下，公司房产销售工作逆势求进，势头平稳。

其中佘山一品项目在周边竞品前后夹击、客户分流较为严重的不利局面下，紧密追踪市场走势，及时督促包销公司有效调整销售策略。经过努力，全年成交签约 45 套，签约面积 12715.79 平方米，成交均价 35615.66 元/m²，成交总价约 45288 万元，回笼资金 4.2 亿元，有力地支持了公司整体资金安排。

南浔项目团队一手抓工程，一手抓销售。年内通过加大广告投放、举办各类活动等方式，全方位、多层次提高项目品牌影响力。同时，项目公司进一步完善

营销网络体系，初步形成了以“全民经济人”和上海、苏州房产中介为重点的营销网络体系，并且建立起营销团队按业绩考核、末位淘汰制度。截至年底，A 地块成交房源 159 套，完成去化 22.84%，成交总价 1.78 亿元。D 地块合院已定制 10 套，总定制金额 7461.8036 万元。CD 地块年内年销售洋房 30 套，合院 7 套，整体销售率达到 95.81%，全年回笼资金 3.16 亿元。

常州金坛项目公司收集大量市场数据并分析汇总，制定市场月报为后期销售策略提供市场依据。每月对来访、来电客户情况统计分析，及时调整后期营销方式。年内已完成销售代理公司项目业务培训，系列推广宣传活动使蓄客人数明显增长。

公司保障房建设团队积极对接对口政府部门，狠抓销售与回款。年内松江南站项目 C19-14-01 地块累计收到建房价房款 41264.85 万元，C19-12-04 地块累计收到建房价房款 78472 万元。奉贤南桥项目 660 套入选第六批次共有产权保障住房房源；66 套入选第七批次共有产权保障住房房源，截至年底累计销售签约共 578 套，销售总金额约 4.2 亿元。宝山顾村项目 1580 套入选上海市第六批次共有产权保障住房房源、19 套入选第七批次共有产权保障住房房源，截至年底累计完成销售签约 1405 套，销售总金额 15.72 亿元。

（三）房产经营业绩平稳

科技京城管理公司积极配合北京东路产业结构调整，顺应区域产业转型发展趋势。经营团队在对客户细致排摸基础上，进一步加强对目标客户的定位与规划，做好楼内租户结构调整，支持大企业、实体企业、高新技术企业发展，与优质企业建立良性合作共赢关系，有效提高楼宇入驻企业的品质。年内面对招商引资严峻形势，继续在往年高起点基础上保持业绩稳定。

南浔花园名都酒店面对激烈市场竞争，不断提升酒店辨识度与美誉度，推进差异化、特色化同行竞争。年内成功承办首届中国（南浔）国际美食文化博览会暨 2019 世界厨王（南浔）争霸赛，以全新的姿态展现在 40 余国来宾面前，并顺利成为政府各项指标运营示范单位。

（四）抓住契机顺利完成永华公司股权转让

公司于 1992 年参股 5% 投资上海永华房地产开发有限公司（以下简称“永华公司”），近年来永华公司受所处地段市政改造因素影响收益下滑造成该项股权投资分红逐年下降，2018 年永华公司大股东对办公物业重新定位、实施全面改造后出租率直线下降，造成 2019 年亏损。为了盘活公司资产，集中优势资源做强主业，

2019年度该项资产的出售被列入年度重点工作。公司相关工作团队在时间紧、任务重的情况下，及时完成转让前的审计、评估、转让协议沟通协调及关键节点跟踪配合等各项工作，成功地赶在年末关键时点前，及时完成了外币账户开立圆满促成该笔交易，为公司增加7298万元的现金回笼，产生的收益由于执行新金融工具准则的影响未能在当年以净利润的形式体现，计入留存收益，相应提升了公司2019年末净资产6855万元。

（五）华闻期货抓抢市场业务规模实现跨越式增长

2019年，华闻期货通过引进全新团队，短短九个月内即全面呈现起飞态势。新的经营团队制订了“一体两翼”发展战略，即以经纪业务为主体，以资产管理和风险管理为两翼，明确了“12345”发展框架：即，将公司打造成具有衍生品财富管理特色、服务高净值客户的一个定位；以市场和IT为两大重点；建立财富管理、风险管理和资产管理三大平台；打造人才、IT、风控、研发四根支柱；建立以上海、华东、华北、华中、华南五大区域支撑的全国网络布局。同时，确立了扩大市场份额、夯实管理基础、提升核心竞争力“三步走”实施路径。经过努力，2019年华闻期货客户权益达到21.15亿元，同比增长12倍以上，行业排名一举跃至50名以内。此外，华闻期货代理成交量3100万手，同比增长657%；代理成交金额17836.6亿元，同比增长485%，成交规模行业排名从年初140名左右跃升至行业前20名以内。

（六）完善内部风控体系，针对性改进业务流程

2019年，针对存在的内控风险，公司严格审批贸易、投资等风险类业务，收紧内部管理权限。同时通过全面内部梳理，对金融类、贸易类子公司进一步细化内部分级授权管理体系，其中尤其对合同授权管理、信用权限管理和重大资金分级管理等相关流程，进行了针对性的改进与优化。此外，公司管理层针对西商钢贸预付款等风险资产，组建专项工作机制，调动一切可调动的资源，全力推进对已计提减值准备的投资项目的后续催讨工作，以最大限度减少公司损失。

（七）负债结构显著优化，偿债能力更趋稳健

2019年，由于房产预售收入和期货公司客户权益增加，公司资产负债率有所提升（期末数据为70%），但是公司期末有息负债率仅为28.7%，同比下降了30%。与此同时，2019年公司现金利息保障倍数从2018年度的-1.38倍提升至2.4倍，公司现金流状况对利息的保障能力明显提升。此外，2019年末公司短期借款为零，一年内到期的非流动负债仅为8600万元。由于公司2020年正在销售或预售的项目

共计六个，预计年内回笼资金可达13亿至20亿元。各项指标表明公司无即期债务压力，有较强的短期及长期偿债能力。

（八）公司基本面依然稳固，未来发展前景可期

公司本年度出现亏损的主要原因为计提信用减值准备及保障房维修成本支出，如果扣除这些因素，公司2019年度扣非净利润相比去年同期增加0.74亿元。因此总体判断，公司在2019年度通过全面梳理风险项目，对出现减值迹象的风险资产集中计提了减值准备，使公司资产质量得到了进一步夯实，风险类投资项目资产占比大幅下降，增强了企业后续可持续发展能力。公司基本面依然稳固，未来发展前景可期。

二、报告期内主要经营情况

2019年度，公司实现营业总收入131,616.58万元，其中营业收入127,610.52万元，年度发生亏损归属于母公司扣非后净利润6.07亿。公司年度内亏损的原因是当期计提了信用减值准备和保障房的维修成本，剔除上述两项因素后，归属母公司扣非后净利润同比增加0.74亿元。

2019年度公司经营活动现金流为正的3.3亿，主要是房地产业务产生的经营活动现金净流量增加和华闻期货客户权益增加所致。公司当期支付土地款8.55亿，不含土地款支出的经营活动现金净流量为11.85亿，显著高于前两年水平。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例（%） |
|---------------|------------------|------------------|---------|
| 营业收入 | 1,276,105,232.14 | 1,066,328,391.50 | 19.67% |
| 营业成本 | 933,407,045.88 | 697,486,606.90 | 33.82% |
| 销售费用 | 107,459,709.89 | 87,259,966.62 | 23.15% |
| 管理费用 | 191,287,800.02 | 169,330,420.72 | 12.97% |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 109,949,849.13 | 127,808,686.99 | -13.97% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 330,241,910.12 | -621,713,262.89 | 153.12% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,302,241,484.45 | 287,755,445.17 | 352.55% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -378,714,770.65 | -621,888,620.95 | 39.10% |
| 投资收益 | 170,904,415.68 | 972,770,575.74 | -82.43% |

| | | | |
|-------------|-----------------|----------------|------------|
| 净利润 | -542,308,872.17 | 584,798,800.89 | -192.73% |
| 手续费及佣金收入 | 22,588,038.91 | 12,590,284.95 | 79.41% |
| 提取保险责任准备金净额 | 1,118,340.95 | 458,984.17 | 143.66% |
| 税金及附加 | 72,911,202.09 | 52,727,931.57 | 38.28% |
| 公允价值变动收益 | 13,675,211.68 | -44,756.50 | 30,654.69% |

营业收入变动原因说明：报告期内商品房销售收入较上年同期增加，使得营业收入较上年同期增加

营业成本变动原因说明：报告期内计提保障房项目维修成本，同时营业收入较上年同期增加，相应营业成本较上年同期增加。

销售费用变动原因说明：公司下属华闻期货公司业务规模扩展，相应人工成本及居间费用增长幅度较大。

管理费用变动原因说明：公司下属公司业务规模扩展，IT 等软件费用相应增加。

财务费用变动原因说明：公司当期有息负债同比下降，利息资本化较上期增加，财务费用相应减少。

投资收益变动原因说明：公司 2018 年出售子公司鸿泰股权，确认投资收益 7.8 亿元，使得同比减少较多。

净利润变动原因说明：公司报告期内下属子公司计提信用减值损失 5.75 亿，使得本期净利润较上年同期减少较多。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内下属华闻期货公司客户权益增加及房地产业务现金净流量增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内应收票据贴现以及下属子公司投资产品收回。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司取得项目开发贷及经营物业贷所致。

手续费及佣金收入：报告期下属华闻期货公司业务规模扩大，交易量增加，相应手续费及佣金收入增加。

提取保险责任准备金净额：报告期下属华闻期货公司业务规模扩大，交易量增加，相应计提风险准备金增加。

税金及附加：报告期内营业收入增加相应计提税金增加。

公允价值变动收益：报告期执行新会计政策，公允价值变动收益增加。

2. 收入和成本分析

√适用□不适用

详见后附内容

(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 | 1,135,948,002.81 | 846,676,082.52 | 25.47% | 23.69% | 34.32% | 减少 5.90 个百分点 |
| 服务业 | 36,775,671.61 | 49,721,029.26 | -35.20% | -9.08% | 7.81% | 减少 21.18 个百分点 |

| 酒店业 | 36,754,115.08 | 11,248,224.81 | 69.40% | -12.80% | 6.12% | 减少 5.45 个百分点 |
|-----------|------------------|----------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 金融业 | 29,940,959.06 | 15,546,175.13 | 48.08% | 23.60% | | 减少 51.92 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产销售 | 1,059,528,727.13 | 821,445,542.74 | 22.47% | 31.68% | 36.18% | 减少 2.56 个百分点 |
| 房地产出租 | 76,419,275.68 | 25,230,539.78 | 66.98% | -32.83% | -6.90% | 减少 9.20 个百分点 |
| 提供劳务 | 36,775,671.61 | 49,721,029.26 | -35.20% | -9.08% | 7.81% | 减少 21.18 个百分点 |
| 酒店业 | 36,754,115.08 | 11,248,224.81 | 69.40% | -12.80% | 6.12% | 减少 5.45 个百分点 |
| 金融业 | 29,940,959.06 | 15,546,175.13 | 48.08% | 23.60% | | 减少 51.92 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 | 687,319,514.53 | 586,616,410.99 | 14.65% | -26.22% | -8.51% | 减少 16.52 个百分点 |
| 浙江 | 552,099,234.03 | 336,575,100.73 | 39.04% | 489.52% | 634.44% | 减少 12.03 个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

(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 | 房地出售出租 | 846,676,082.52 | 91.71% | 630,322,488.85 | 91.75% | 34.32% | 报告期内计提保障房项目成本，同时营业收入较上年同期增加，相应营业成本较上年同期增加。 |
| 服务业 | 物业服务 | 49,721,029.26 | 5.39% | 46,120,985.91 | 6.71% | 7.81% | |
| 酒店业 | 酒店服务 | 11,248,224.81 | 1.22% | 10,599,564.23 | 1.54% | 6.12% | |
| 金融业 | 金融服务 | 15,546,175.13 | 1.68% | | | | |

| 分产品情况 | | | | | | | |
|----------|----------|----------------|------------|----------------|--------------|------------------|--|
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 情况说明 |
| 房地产销售 | 房地产销售 | 821,445,542.74 | 88.98% | 603,220,622.05 | 87.80% | 36.18% | 报告期内计提保障房项目成本,同时营业收入较上年同期增加,相应营业成本较上年同期增加。 |
| 投资性房地产出租 | 投资性房地产出租 | 25,230,539.78 | 2.73% | 27,101,866.80 | 3.94% | -6.90% | |
| 提供劳务 | 提供劳务 | 49,721,029.26 | 5.39% | 46,120,985.91 | 6.71% | 7.81% | |
| 酒店业 | 酒店业 | 11,248,224.81 | 1.22% | 10,599,564.23 | 1.54% | 6.12% | |
| 金融业 | 金融业 | 15,546,175.13 | 1.68% | | | | |

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 比上期数增减 | 变化原因 |
|--------|-----------------|-----------------|---------|---|
| 销售费用 | 107,459,709.89 | 87,259,966.62 | 23.15% | 公司下属华闻期货公司业务规模扩展,相应人工成本及居间费用增长幅度较大。 |
| 财务费用 | 109,949,849.13 | 127,808,686.99 | -13.97% | 公司当期有息负债同比下降,利息资本化较上期增加,财务费用相应减少。 |
| 信用减值损失 | -575,531,626.39 | -120,677,468.57 | 376.92% | 公司报告期内下属子公司计提投资产品信用减值损失 2.71 亿,下属贸易公司计提经营业务信用减值损失 3.04 亿。 |
| 资产减值损失 | -14,172,750.26 | | | 公司报告期进行商誉减值测试,本期计提商誉减值损失 1417 万元。 |

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

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) | 变化原因 |
|---------------|------------------|-----------------|----------|--|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 330,241,910.12 | -621,713,262.89 | 153.12% | 报告期内下属华闻期货公司客户权益增加及房地产业务经营活动现金净流量增加所致。 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,302,241,484.45 | 287,755,445.17 | 352.55% | 报告期内应收票据兑现以及下属子公司投资产品收回。 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -378,714,770.65 | -621,888,620.95 | 39.10% | 报告期内公司取得项目开发贷及经营物业贷所致。 |

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用□不适用

下述两事项导致利润发生重大变化：

1. 非主营的贸易业务当期发生经营风险,计提信用减值损失 3.04 亿元;
2. 非主营的投资业务出现减值迹象,计提信用减值损失 2.71 亿元。

(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 |
|---------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| 货币资金 | 2,809,827,636.18 | 18.58% | 1,565,079,012.26 | 12.22% | 79.53% | 报告期内房产预售收入增加及期货公司客户权益保证金增加 |
| 结算备付金 | 6,541,209.87 | 0.04% | 17,110,936.74 | 0.13% | -61.77% | 报告期下属公司产品结构变动所致 |
| 交易性金融资产 | 50,300,712.98 | 0.33% | 8,622,555.03 | 0.07% | 483.36% | 报告期内下属公司增加债券等投资产品所致 |
| 应收账款 | 7,423,951.74 | 0.05% | 13,411,829.12 | 0.10% | -44.65% | 报告期内下属公司应收款项回笼所致 |
| 应收款项融资 | 7,000,000.00 | 0.05% | 965,274,900.00 | 7.53% | -99.27% | 报告期内应收票据兑付所致。 |
| 预付款项 | 120,948,722.92 | 0.80% | 859,746,785.90 | 6.71% | -85.93% | 报告期内下属项目公司开工,上年预付土地款转开发成本。 |
| 其他应收款 | 198,242,563.69 | 1.31% | 96,972,050.26 | 0.76% | 104.43% | 报告期内下属公司应收西商钢贸 |

| | | | | | | |
|-------------|------------------|--------|------------------|--------|-----------|-----------------------------------|
| | | | | | | 欠款 1.6 亿转入所致 |
| 买入返售金融资产 | 18,585,003.53 | 0.12% | 1,142,002.01 | 0.01% | 1,527.41% | 报告期内下属子公司购买金融资产所致。 |
| 存货 | 7,296,594,414.61 | 48.24% | 4,898,286,848.23 | 38.23% | 48.96% | 报告期内下属项目公司开工,上年预付土地款转开发成本。 |
| 一年内到期的非流动资产 | 367,301,387.50 | 2.43% | 1,005,306,387.50 | 7.85% | -63.46% | 根据新准则调整重分类所致 |
| 其他流动资产 | 1,314,967,049.20 | 8.69% | 502,045,916.64 | 3.92% | 161.92% | 报告期内下属华闻期货公司客户权益增加,相应应收客户保证金增加所致。 |
| 其他权益工具投资 | 127,539,267.81 | 0.84% | 96,979,958.47 | 0.76% | 31.51% | 报告期内公司执行新金融准则,调整金融产品公允价值所致。 |
| 无形资产 | 3,992,276.43 | 0.03% | 261,570.90 | 0.00% | 1,426.27% | 报告期内下属子公司购买金融软件产品 |
| 商誉 | 17,836,935.82 | 0.12% | 32,009,686.08 | 0.25% | -44.28% | 报告期内进行商誉减值测试,计提商誉减值准备所致 |
| 递延所得税资产 | 24,292,407.77 | 0.16% | 6,384,320.80 | 0.05% | 280.50% | 报告期内计提可弥补亏损递延所得税资产所致 |
| 其他非流动资产 | 22,730,922.97 | 0.15% | 3,690,195.70 | 0.03% | 515.98% | 报告期内新增合伙企业投资 |
| 交易性金融负债 | 1,327,601.84 | 0.01% | 561,341.80 | 0.00% | 136.51% | 根据新准则调整重分类所致 |
| 应付账款 | 456,836,744.88 | 3.02% | 158,432,468.93 | 1.24% | 188.35% | 报告期内公司下属项目公司应付工程款增加所致。 |
| 预收款项 | 3,353,236,789.55 | 22.17% | 2,511,020,300.59 | 19.60% | 33.54% | 报告期内公司下属项目公司预售房产,取得预收款所致。 |
| 卖出回购金融资产款 | 0.00 | 0.00% | 1,899,792.41 | 0.01% | -100.00% | 本期下属子公司当期融资融券业务减少所致。 |
| 应付职工薪酬 | 31,668,383.11 | 0.21% | 21,988,132.31 | 0.17% | 44.02% | 报告期内公司本部及下属公司人员增加所致。 |
| 应交税费 | 51,062,568.43 | 0.34% | 205,875,151.90 | 1.61% | -75.20% | 报告期缴纳上年度预提企业所得税款 |
| 其他流动负债 | 2,109,970,389.46 | 13.95% | 231,354,113.71 | 1.81% | 812.01% | 报告期内下属公司客户权益增加,应付客户保证金 |

| | | | | | | |
|--------|------------------|--------|------------------|--------|---------|-----------------------------|
| | | | | | | 增加所致 |
| 长期借款 | 2,532,000,000.00 | 16.74% | 1,047,560,000.00 | 8.18% | 141.70% | 报告期内公司新增项目开发贷和经营性物业贷款 |
| 应付债券 | 497,304,974.44 | 3.29% | 2,138,966,546.84 | 16.70% | -76.75% | 报告期内公司偿还公司债本息所致 |
| 其他综合收益 | 157,094,092.61 | 1.04% | 112,466,853.74 | 0.88% | 39.68% | 报告期内权益法公司及按新金融准则调整其他综合收益所致。 |
| 少数股东权益 | 200,471,326.28 | 1.33% | 142,940,070.64 | 1.12% | 40.25% | 报告期内合并范围增加及少数股东损益增加所致。 |

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 | 受限原因 |
|--------|------------------|------|
| 货币资金 | 300,000.00 | 保证金 |
| 投资性房地产 | 557,534,398.22 | 借款抵押 |
| 存货 | 2,328,465,223.85 | 借款抵押 |
| 合计 | 2,886,299,622.07 | |

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

详见后附内容

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 | 南浔经济开发区塘南单元 | 63,671.00 | | 120,974.90 | 是 | 50,936.80 | 80% |

| | | | | | | | |
|---|---------------------------|-----------|--|-----------|---|--|--|
| | CX-05-02-05B 地块 | | | | | | |
| 2 | 闵行区梅 龙镇 02-03A01 地块 | 22,680.20 | | 58,968.00 | 否 | | |

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营 业态 | 在建项 目/新开 工项目/ 竣工项 目 | 项目用地面 积(平方米) | 项目规划计 容建筑面积 (平方米) | 总建筑面积 (平方米) | 在建建筑面 积 (平方米) | 已竣工面积 (平方米) | 总投资额 | 报告期实际 投资额 |
|----|----------|--|----------|---------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|
| 1 | 上海 | 徐泾北城欣乐苑 | 住宅 | 竣工项 目 | 102,98 7.00 | 202,88 7.20 | 209,883. 57 | 0 | 209,88 3.57 | 141,54 3.23 | 0 |
| 2 | 上海 | 徐泾北城欣沁苑 | 住宅 | 竣工项 目 | 93,717 .00 | 207,34 0.62 | 212,267. 58 | 0 | 212,26 7.58 | 177,55 5.46 | 0 |
| 3 | 上海 | 松江南站大型居 住社区基地 C19-12-04 地块 (欣哲苑) | 住宅 | 在建项 目 | 51,721 .20 | 103,42 4.25 | 148,031. 86 | 148,031. 86 | 0 | 118,90 0.95 | 21,687 .17 |
| 4 | 上海 | 松江南站大型居 住社区基地 C19-14-01 地块 (欣畅苑) | 住宅 | 在建项 目 | 25,222 .00 | 50,432 .04 | 72,805.0 4 | 72,805.0 4 | 0 | 57,879 .21 | 5,422. 99 |
| 5 | 上海 | 奉贤南桥基地大 型居住社区 12-24A-04A 地块 (欣平苑) | 住宅 | 在建项 目 | 31,448 .60 | 62,662 .59 | 92,859.1 5 | 92,859.1 5 | 0 | 59,964 .34 | 45,212 .60 |
| 6 | 上海 | 新顾城 0419-01 地块 (欣康苑) | 住宅 | 在建项 目 | 56,021 .30 | 112,03 1.82 | 157,419. 21 | 157,419. 21 | 0 | 93,783 .74 | 21,059 .07 |
| 7 | 上海 | 闵行区吴泾镇紫 竹科学园区 MHPO-1001 单元 10A-05A 地块 | 住宅 | 在建项 目 | 50,344 .10 | 135,92 9.07 | 186,869. 61 | 186,869. 61 | 0 | 224,83 0.09 | 84,484 .84 |
| 8 | 上海 | 佘山逸品苑 | 住宅 | 竣工项 目 | 82,795 .00 | 82,795 .00 | 140,990. 00 | 0 | 140,99 0.00 | 198,27 3.02 | 1,400. 00 |
| 9 | 浙江 湖州 | 新黄浦花园名都 (四象府) CD | 住宅 | 在建项 目 | 84,454 .00 | 135,12 6.00 | 207,877. 98 | 45,343.0 0 | 162,53 4.98 | 105,00 0.00 | 33,881 .40 |
| 10 | 浙江 湖州 | 新黄浦花园名都 (四象府北区) (A、B、D) | 住宅 | 在建项 目 | 54,230 .00 | 77,287 .74 | 127,360. 79 | 127,360. 79 | 0 | 66,000 .00 | 8,424. 69 |
| 11 | 常州 | 景浦华苑 | 住 宅 | 在建项 目 | 138,38 2.00 | 276,76 3.00 | 413,372. 32 | 413,372. 32 | 0 | 340,94 6.04 | 19,233 .55 |

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 | 徐泾北城欣乐苑 | 住宅 | 193,239.53 | 193,239.53 |
| 2 | 上海 | 徐泾北城欣沁苑 | 住宅 | 192,336.02 | 192,336.02 |
| 3 | 上海 | 松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块 (欣哲苑) | 住宅 | 109,639.08 | 103,531.50 |
| 4 | 上海 | 松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块 (欣畅苑) | 住宅 | 52,985.43 | 50,272.17 |
| 5 | 上海 | 奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块 (欣平苑) | 住宅 | 66,605.94 | 40,092.69 |
| 6 | 上海 | 新顾城 0419-01 地块 (欣康苑) | 住宅 | 117,467.64 | 99,070.71 |
| 7 | 上海 | 佘山逸品苑 | 住宅 | 82,359.56 | 78,174.43 |
| 8 | 浙江嘉兴 | 海派秀城 | 商办 | 32,975.47 | 21,418.82 |
| 9 | 浙江湖州 | 新黄浦花园名都 (四象府) CD | 住宅 | 164,373.72 | 147,221.37 |
| 10 | 浙江湖州 | 新黄浦花园名都 (四象府北区) (A、B、D) | 住宅 | 56,087.49 | 9,767.20 |

报告期内，公司共计实现销售金额 105,952.87 万元，销售面积 78,559.45 平方米。

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 | 科技京城 | 办公 | 58,355.88 | 7,553.36 | 否 | |
| 2 | 浙江嘉兴 | 海派秀城 | 商办 | 2,393.00 | 45.72 | 否 | |

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 |
|--------|-------------|---------|
| 31.18 | 5.9% | 1.93 |

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

| 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 | 1,933,073,062.52 | 7,235,946.76 | 1,925,837,115.76 | 1,841,073,062.52 | 7,235,946.76 | 1,833,837,115.76 |
| 对联营、合营企业投资 | 1,440,708,043.96 | 12,579,190.46 | 1,428,128,853.50 | 1,380,797,238.70 | 12,579,190.46 | 1,368,218,048.24 |
| 合计 | 3,373,781,106.48 | 19,815,137.22 | 3,353,965,969.26 | 3,221,870,301.22 | 19,815,137.22 | 3,202,055,164.00 |

(1) 重大的股权投资

√ 适用 □ 不适用

持有非上市金融企业股权情况

| 所持对象名称 | 最初投资金额 (元) | 持有数量 (股) | 占该公司股权比例 (%) | 期末账面价值 (元) | 报告期损益 (元) | 报告期所有者权益变动 (元) | 会计核算科目 | 股份来源 |
|--------------|----------------|----------|--------------|------------------|---------------|----------------|--------|------|
| 中泰信托投资有限责任公司 | 211,938,297.00 | | 29.97 | 1,341,609,356.47 | 38,785,540.56 | 21,546,899.97 | 长期股权投资 | 货币投资 |
| 华闻期货有限公司 | 132,996,692.18 | | 100.00 | 332,996,692.18 | | | 长期股权投资 | 货币投资 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 32,340,000.00 | | 20.00 | 80,832,941.78 | -233,037.64 | 160,856.90 | 长期股权投资 | 货币投资 |
| 合计 | 377,274,989.18 | | / | 1,755,438,990.43 | 38,552,502.92 | 21,707,756.87 | / | / |

(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

| 项目名称 | 期末账面余额 | 报告期内公允价值变动 | 对当期利润的影响金额 |
|-----------|----------------|----------------|---------------|
| 交易性金融资产 | 50,300,712.98 | -247,879.52 | -247,879.52 |
| 其他非流动金融资产 | 209,711,274.70 | 147,065,943.72 | 14,045,879.92 |
| 其他权益工具投资 | 127,539,267.81 | 85,439,611.98 | |
| 交易性金融负债 | 1,327,601.84 | -122,788.72 | -122,788.72 |
| 合计 | 388,878,857.33 | 232,134,887.46 | 13,675,211.68 |

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民

币

| 公司名称 | 业务性质 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|--------------------|--|-----------|-----------|-----------|------------|
| 上海新余山置业有限公司 | 房地产开发、经营、咨询；投资管理； 建材销售；园林绿化；物业管理。 | 5,000.00 | 46,144.31 | 19,272.95 | 7,334.70 |
| 上海欣沁置业有限公司 | 房地产开发、经营；物业管理；室内装 潢；机械设备安装及维修；销售建筑装 潢材料、金属材料、木材、五金交电、 电工器材、化工产品及其原料（除危险、 监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、 汽车配件、日用百货。 | 58,800.00 | 98,543.23 | 54,035.81 | -10,237.75 |
| 上海恒立房地产有限公司 | 房地产经营开发及内部配套服务设施 （提供服务设施和场地） | 12,393.29 | 50,261.37 | 13,861.64 | 1,550.07 |
| 上海科技京城管理发展有 限公司 | 物业管理；资产管理；实业投资；在投 资、财务、商务、企业管理、微电子、 计算机软硬件及外围设备、高科技产业 领域内的“四技”服务；国内贸易（不 含国家专营、专控、专卖商品）；停车 库经营、管理；企业形象策划；代办车 船票；订房服务；会务服务；展览展示； | 1,350.00 | 8,021.32 | 1,641.14 | 144.05 |

| | | | | | |
|------------------|---|-----------|------------|------------|------------|
| | 办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。 | | | | |
| 上海怡隆置业有限公司 | 房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。 | 3,333.33 | 21,181.36 | 19,199.27 | 553.58 |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。 | 18,000.00 | 83,194.69 | 41,217.93 | 302.53 |
| 上海欣济置业有限公司 | 物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品为原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。 | 1,000.00 | 63,994.03 | 852.37 | -113.42 |
| 上海欣台置业有限公司 | 物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品为原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。 | 1,000.00 | 226,122.03 | 911.69 | 8.48 |
| 上海欣福置业有限公司 | 物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品为原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。 | 1,000.00 | 88,113.77 | 924.35 | -35.93 |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | 房地产开发与销售；物业管理 | 2,040.82 | 182,703.55 | 920.55 | -770.48 |
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 | 实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房屋租赁 | 10,000.00 | 133,407.39 | -2,343.98 | -683.57 |
| 华闻期货经纪有限公司 | 商品期货经纪；金融期货经纪。 | 30,000.00 | 244,581.36 | 31,041.00 | -3,576.32 |
| 上海华闻金融信息服务有限公司 | 金融信息服务 | 10,000.00 | 11,397.20 | 10,166.06 | 618.69 |
| 上海新黄浦投资管理有限公司 | 投资管理、资产管理 | 10,000.00 | 51,007.17 | -8,324.06 | -13,193.63 |
| 上海浦浩投资有限公司 | 资产管理 | 10,000.00 | 48,376.26 | -9,101.48 | -12,744.81 |
| 欣龙新干线供应链（上海）有限公司 | 供应链管理, 企业管理咨询, 商务咨询 | 12,000.00 | 16,124.32 | -18,504.31 | -30,504.31 |
| 吉欣能源（浙江自贸区）有限公司 | 石油制品(除危险化学品)、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、燃料油、沥青、润滑油、白油、粗白油(以 | 7,000.00 | 6,972.63 | 6,905.69 | -94.31 |

| | | | | | |
|-----------------|--|-----------|------------|------------|-----------|
| | 上项目均不含危险品)、机械设备、装潢材料、五金交电、日用百货、工艺品、计算机及配件、建筑材料、金属材料、铁矿石、纺织品、煤炭(无仓储)、初级农产品、仪器仪表、电线电缆、矿产品、阀门、办公用品、汽车零部件、石料的批发、零售;供应链管理;企业管理咨询;商务信息咨询;会务服务;国内一般贸易;货物及技术进出口。 | | | | |
| 湖州南浔花园名都大酒店有限公司 | 住宿服务;餐饮服务;会务服务;职工疗休养服务;游泳馆服务;健身服务;水上乐园项目的投资、建设、管理;食品、初级食品用农产品、日用品、工艺品(除文物)销售;企业管理服务;物业管理服务;电动汽车充电桩运行维护。 | 2,000.00 | 3,025.67 | 2,157.66 | 144.28 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 资金信托;动产、不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。 | 51,660.00 | 474,725.17 | 455,253.00 | 12,941.45 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 商品期货经纪、金融期货经纪。 | 34,569.69 | 112,202.48 | 39,438.80 | -116.52 |

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

| 结构化主体名称 | 持有份额(%) | 业务性质 |
|------------------------------|---------|--------|
| 浦浩进取希腊字母1号私募证券投资基金 | 50.00 | 投资金融产品 |
| 浦浩进取希腊字母2号私募证券投资基金 | 50.00 | 投资金融产品 |
| 浦浩顺水行舟1号私募投资基金 | 91.09 | 投资金融产品 |
| 浦浩稳健希腊字母1号私募证券投资基金(原名为多策略1号) | 70.89 | 投资金融产品 |
| 浦浩稳进固收混合1号私募证券投资基金 | 50.00 | 投资金融产品 |
| 浦浩致远价值平衡1号私募证券投资基金 | 79.92 | 投资金融产品 |

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报,或承担的风险敞口等因素,本年度认定将6个结构化主体纳入合并报表范围,分别为浦浩顺水行舟1号私募投

资基金、浦浩量化多策略 1 号私募投资基金、浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划、华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划、华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用□不适用

2020 年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官重要一年,预计政策面将坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,以供给侧结构性改革为主线,以改革开放为动力,推动高质量发展,坚决打赢三大攻坚战,全面做好“六稳”工作,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定,保持经济运行在合理区间,确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官,同时为“十四五”发展打下坚实的基础。

房地产方面,在国家坚持“房住不炒”和“因城施策”的大背景下,不把房地产作为刺激经济的手段,预计将重点培育发展政策性租赁住房、着力完善城镇住房保障体系。切实做到稳地价、稳房价、稳预期,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制,房地产行业将延续平稳健康发展的趋势。

(二) 公司发展战略

√适用□不适用

公司在未来几年内仍将进一步强化、优化“双轮驱动”发展格局,立足做实做强房地产主业,做精做优金融业务,着力提高品牌经营水平,使公司经营领域由房地产行业为主,逐步转型为房地产与金融投资并重的发展格局。

1、顺应未来行业发展趋势,落实房地产领域供给侧改革,精准把握国家房地产政策调控效应,密切关注经济形势、行业态势和市场走势变化,科学厘定土地储备,不断提升盈利能力与运营效率,在充分辨别区域性市场风险的前提下,审慎但又果断地选准仍处于价值洼地的区域性细分市场,发挥自身优势,进行各种形式投资或项目收储。

2、充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台优势,在不断提高投资收益率的同时,着力谋求各自领域与房地产开发经营业务联动发展,将房地产金融服务做精做优,为股东创造稳中有升的利润回报。

(三) 经营计划

√适用□不适用

2020 年是公司三年规划承前启后重要一年,在此一年中,公司外部形势压力大,自身转型任务重,公司全体员工要以更为进取的精神面貌、更为扎实的工

作作风、更为密切的团结协作、更为敏锐的创新思维，确保公司经营效益与管理水平全面迈上更高台阶。

2020 年，公司计划实现营业总收入约 15 亿元，主要来自于房地产开发销售、房产租赁、酒店经营、物业管理以及金融期货业务五大经营板块；其中公司核心业务房地产销售、租赁营业收入计划达到 12 亿元。

(1) 房产开发

2020 年，公司下属房产开发类项目公司要及时制定切实可行的总进度目标与分阶段目标，科学调配人力、物力、财力与机械设备等各项资源，确保关键施工节点如期完成。同时还要进一步加强各专业协调配合、工程质量控制、安全生产控制、工程进度控制，以及成本投资控制等各项管理工作。

具体到各个项目，松江南站项目要在 4 月前取得竣工备案证书，6 月底前实现集中交付；宝山顾村项目要在 4 月底前主体工程结构完工；奉贤南桥项目要在 11 月底前，完城市政配套工程及小区室外总体、景观绿化工程；闵行紫竹科学园区租赁住宅项目要在 7 月底前，形象进度出土 0.0 线；闵行区梅陇镇租赁住宅项目要在 4 月底前，桩基工程开始施工，年底前完成二次结构地上七层施工。

南浔项目要加快 A、B、D 地块工程建设，3 月底前取得 A、B 地块预售许可证，5 月底前 B 地块结构封顶，10 月底前 D 地块结构封顶，12 月底前 A 地块结构封顶；5 月底前完成南浔国际会议中心主体结构封顶，10 月份交付酒店使用；CX 地块要加快审批手续完成，2 月份取得建筑工程施工许可证，6 月底前地块内售楼部样板区开放，9 月底前取得预售许可证，10 月 1 日开盘销售。

深圳大成基金项目要在 3 月底前，完成主体工程合验、竣工备案、产权初始登记；9 月底前，完成室内精装、景观绿化施工；12 月底前，完成精装等二次施工全面验收工作，具备交付使用条件。

(2) 房产销售

由于房地产调控不断深入，房地产市场行情下行调整，公司各处房产销售团队必须树立高度紧迫感，主动贴近工作需要，创新思维，开拓进取，依托科学实用的销售体系，以及内外部联动的资源保障，合力完成全年销售目标任务。

南浔项目要依托多渠道、全方位销售宣传，最大限度完成楼盘去化。2020 年内要完成 C、D 地块剩余房源销售，A、D 地块开盘去化 50%，回款 1.9 亿元，CX 地块开盘去化 25%，回款 1.5 亿元。

佘山一品项目要进一步积极拓展分销渠道，年内完成剩余房源。

(3) 房产经营

经济增速探底徘徊期间，房产经营势必面临更严峻挑战，因此 2020 年，科技京城管理公司要按照市、区两级政府对北京东路产业结构调整的要求，进一步

明确市场定位和规划，通过“优化”和“引进”两步走，将现有企业诚信度低、经营不善、行业发展与产业规划方向不符的企业逐步优化调整；同时，加大对外宣传力度，吸纳高科技、高技术、高知名度类企业入驻，以信息服务业企业为发展重点，打造高科技产业集聚地，逐步优化科技京城入驻企业结构，不断提升大楼品质，适时调整租金价格，努力增加经济创收。

南浔花园名都大酒店要进一步提升酒店管理服务水平，做好各渠道宣传推广，稳步提升市场占有率。

(4) 金融业务

金融业务团队要坚持一手抓发展，一手抓风控。各子公司要建立全面合规、全员合规、全程合规的管理体系与合规文化，通过对制度的完善、学习和考核，促进全员在基本制度层面和操作层面培养合规工作习惯；通过有组织、有针对性和有所侧重的稽核检查，对分支机构、部门与员工起到积极的督促与奖惩作用。二是要加强财务预算、成本费用管理，提高资金运用能力和对外投资能力，为公司发展提供科学的资金资本保障。三是要不断完善办公、办文、办事等日常管理，真正做到制度化、流程化、规范化。

(5) 项目投资

项目投资是关系公司未来时期能否发展，甚至能否生存的生命线所在，因此在新的一年中，公司要在较为困难的局面下，进一步整合资源、创新模式，力争在风险可控前提下，通过前融、合作开发等方式，在目标市场选择高周转的合适项目进行投资。

(四) 可能面对的风险

√适用□不适用

凡事预则立，不预则废。做好 2020 年工作，首先就要充分认识当前面临的主要挑战，要在清醒预判到各种风险因素的前提下，未雨绸缪，提前应对，周密展开针对性举措闯难关，迎大考。

(1) 外部环境料将更为严峻

刚刚过去的一年中，中国经济内外部风险均超预期，中央经济工作会议指出，我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。

再就行业整体态势来看，2019 年四季度全国房地产投资已经出现下行趋势，如果考虑到前期土地购置增速较快，实际房地产投资下滑幅度可能更大。由此再考虑到当前房地产销售回落、房地产企业贷款与按揭贷款增速持续下降，预计

2020 年房地产市场还将进一步转入下行调整通道，而货币政策虽有边际放松，但“宽货币、紧信用”的组合仍将延续，对房地产企业的融资将继续严控。

此外，年初起突如其来的疫情挑战前所未有的，1-2 月我国固定资产投资、社会消费品零售、工业增加值同比增速分别为-24.5%、-20.5%、-13.5%，均为数据公布以来的最低水平，而且这波疫情究竟会对世界经济、中国经济造成何等程度不利影响，目前仍需加以观察。

(2) 公司自身转型压力更为迫近

来自外部的挑战摆在面前，能否战而胜之的关键还在于自身。目前来看，公司各项工作对比市场竞争要求，仍存在较大提升空间。新的一年中，公司必须刻不容缓地加快转型步伐，其中尤其要着重解决好长期存在的体制性机制性问题：

1、激励机制仍不够完善。公司现有激励机制虽经多年实践检验并持续改进，但对比公司发展所需仍有许多不适用的地方，譬如岗位责任目标不清、薪资结构不尽合理、干好干坏差别不大、个人与集体以及短期与长期利益取向未必兼容等等，因此新的一年中，公司要紧紧扣住激励机制这个企业管理核心环节，下大决心、花大力气，立足创新、锐意改革，要通过更为细化、更具刚性的目标管理等举措，如薪酬激励改革、股权激励制度等，让能者多得，庸者少得；多劳者多得，不劳者不得。最大限度地激发员工积极性，把个人利益与公司利益真正紧密地捆绑到一起。

2、管理体制仍不够顺畅。当前市场形势切换极其迅速，倒逼公司管理体制相应调整。新的一年中，公司要在扁平化整体趋向下，通过更大力度管理创新、管理改进，持续优化管理体制。公司计划通过组织架构调整，进一步压缩管理层级、合并管理条线，使公司管控模式由原来相对集权的“操作管控型”转变为相对自主的“战略管控型”，赋予一线业务单元更多能动性。

3、金融板块仍需大力调整。金融板块是公司近年间着力发展的新业务增长点，但是迄今为止，这一板块的表现距离其在公司整体战略中应该担当的角色地位，仍然不太匹配，有些业务甚至暴露出较多风险苗头，因此新的一年中，金融板块中的华闻期货，要在继续保持业务规模跨越式增长态势的同时，以效益为目标，推动规模尽快转化为实际利润；其他金融类公司要立足自身业务实际，狠抓风控制度建设，落实责任追究机制，全力提高资产质量，要在制度、作风、意识、能力等方面进行全范围深入调整，为未来长期发展做好必要的基础整固。

(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

一) 现金分红政策的制定

公司章程中第一百五十九条已规定：

(1) 公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素。

(2) 公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下，公司将积极采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于近三年实现的年均可分配利润的 30%；具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

(3) 公司每年利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。

(4) 公司不进行现金分红的具体原因作专项说明，经独立董事、监事会发表意见后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(5) 公司独立董事应对公司每年的利润分配方案发表独立意见。

二)、利润分配和资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2019 年实现归属于母公司所有者的净利润-553,294,937.22 元，母公司实现 2019 年净利润-6,845,736.83 元，提取法定盈余公积金 0 元，扣除当年实际支付普通股股利 171,716,180.48 元，加上年初未分配利润 2,695,561.123.46 元，母公司实际可供分配利润为 1,970,550,005.81 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，公司董事会拟定 2019 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

该议案尚需提交公司 2019 年度股东大会审议通过。

(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 | 0 | 0 | 0 | -553,294,937.22 | 0 |
| 2018 年 | 0 | 2.55 | 0 | 171,716,180.43 | 571,982,617.38 | 30.02 |
| 2017 年 | 0 | 3.5 | 2 | 196,407,395.80 | 644,976,824.69 | 30.45 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

根据公司章程，近三年公司实现的现金分红占年均可分配利润的比例为 31.11%

(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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

立信会计师事务所(特殊普通合伙)对上海新黄浦实业集团股份有限公司(以下简称“新黄浦”或“公司”) 2019 年度财务报表进行了审计，并于 2020 年 4 月 28 日出具了“信会师报字[2020]第 ZA11415 号”保留意见的审计报告。根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准无保留意见及涉及事项的处理》及《上海证券交易所股票上市规则(2018 年修订)》的相关要求，公司董事会对保留意见审计报告涉及事项说明如下：

一、保留意见涉及事项的基本情况：

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 年度保留意见审计报告专项说明》，对公司 2019 年度财务报告出具带保留意见审计报告的理由和依据如下：

如财务报表附注十三/(二)/1 所述，新黄浦子公司欣龙新干线供应链(上海)有限公司(以下简称“欣龙新干线”)于 2019 年 3 月 11 日至 2019 年 4 月 3 日期间，与西本新干线电子商务有限公司(2019 年 7 月 26 日更名为江苏西商钢铁贸易有限公司，以下简称“西商钢贸”)签订了 17 份《购销合同》(标的为螺纹钢)，累计合同金额 51,822 万元，欣龙新干线累计支付 5.14 亿元预付款。西商钢贸未按合同约定时间向欣龙新干线交付标的螺纹钢，形成违约。2019 年 12 月 31 日，欣龙新干线应收西商钢贸余额为 4.64 亿元，计提坏账准备 3.04 亿元。

上述余额至本报告日止未发生变动，我们实施审计程序后仍无法判断上述支付款项的商业实质以及是否存在股东及其关联方的资金占用，也未能获取充分、

适当的审计证据，判断 2019 年 12 月 31 日相关其他应收款的可收回性及计提的坏账准备是否充分，因而无法确定是否有必要对相关财务报表项目金额及披露作出调整。

二、公司董事会对保留意见审计报告涉及事项的说明及对公司的影响

经公司自查及研究，现对保留意见涉及事项情况说明如下：

2019 年 3-4 月，公司子公司欣龙新干线与西商钢贸开展螺纹钢现货贸易业务，合计形成其他应收款 5.14 亿元。2019 年 10 月 28 日，公司收到西商钢贸返还的预付款项 5,000 万元，2019 年 12 月 19 日，欣龙新干线、西商钢贸，以及上海态一商贸有限公司（以下简称态一商贸）三方签署协议约定，态一商贸将其持有的位于上海万源路 2289 弄的 27 套动迁安置房相关权益转让给欣龙新干线，房屋价款用于抵减西商钢贸对欣龙新干线的负债。价款确定方式为：如果态一商贸未能于 2020 年 2 月 28 日前（含当日），将该 27 套房屋性质变更为可自由流通交易的商品房，则房屋价款为 1.6 亿元。态一商贸未能于 2020 年 2 月 28 日前将房屋性质变更为可自由流通交易的商品房。解决方案还在进一步商谈过程中。根据上述情况，公司基于审慎性原则，拟对欣龙新干线 46,400 万元欠款计提减值准备 30,400 万元。该事项直接影响归属母公司净利润 27,400 万元。

公司目前尚在与上述款项债务人进行沟通并进一步搜集相关信息，目前暂无法准确判断是否存在股东及关联方资金占用。但公司目前披露的财务数据已客观公允地反映了公司的财务状况与经营成果。

公司将采取积极举措加强沟通，尽快消除上述事项带来的影响，尽最大可能追回欠款，使公司损失降到最低。

三、公司将采取的措施

1、对上述款项全力进行追讨，公司准备采取的措施包括但不限于：专人催收、提起诉讼、申请查封资产及强制执行等。

2、在细致查明风险原因基础上，对业务流程作针对性改进。

3、进一步健全内控制度，梳理公司管控相关制度与流程，对薄弱环节与风险隐患作到全面排查、切实消除。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用□不适用

1、重要会计政策变更

(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，并经公司第八届第四次董事会决议通过，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 |
| (1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”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。 | <p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 965,274,900.00 元，“应收账款”上年年末余额 13,411,829.12 元；</p> <p>“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 158,432,468.93 元。</p> | <p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 965,274,900.00 元，“应收账款”上年年末余额 0.00 元；</p> <p>“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 712,161.51</p> |

| 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 |
| | | 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。

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，并经公司第八届第四次董事会决议通过，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（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）” | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产减少 8,622,555.03 元；交易性金融资产增加 8,622,555.03 元；衍生金融负债减少 561,341.80 元；交易性 | |

| 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 |
| | 金融负债增加 561,341.80 元。 | |

| 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 |
| (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”。 | 可供出售金融资产减少 49,499,418.66 元；其他非流动金融资产增加 184,368,309.97；递延所得税负债增加 33,717,222.83 元；其他综合收益增加 1,779,091.22 元；留存收益增加 99,372,577.26 元。 | 可供出售金融资产减少 37,759,036.00 元；其他非流动金融资产增加 172,627,927.31 元；递延所得税负债增加 33,717,222.83 元；留存收益增加 101,151,668.48 元。 |
| (3) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。 | 可供出售金融资产减少 333,366.00 元；其他权益工具增加 96,979,958.47 元；递延所得税负债增加 24,161,648.12 元；其他综合收益增加 72,484,944.35 元。 | 可供出售金融资产减少 333,366.00 元；其他权益工具增加 96,979,958.47 元；递延所得税负债增加 24,161,648.12 元；其他综合收益增加 72,484,944.35 元。 |
| (4) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本 | 可供出售金融资产减少 815,306,387.50 元；一 | |

| 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 |
| 计量的金融资产”。 | 年内到期的非流动资产增加 815,306,387.50 元。 | |

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：

合并报表影响

| 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 | 1,565,079,012.26 | 货币资金 | 摊余成本 | 1,565,079,012.26 |
| 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 | 8,622,555.03 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 8,622,555.03 |
| 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 | 965,274,900.00 | 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 | 965,274,900.00 |
| 应收账款 | 摊余成本 | 13,411,829.12 | 应收账款 | 摊余成本 | 13,411,829.12 |
| | | | 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 | 96,972,050.26 | 其他应收款 | 摊余成本 | 96,972,050.26 |
| 持有至到期投资 (含其他流动资产) | 摊余成本 | | 债权投资 (含其他流动资产) | 摊余成本 | |
| 可供出售金融资产 (含其他流动资产) | 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(含其他流动资产) | 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 | |

| 原金融工具准则 | | 新金融工具准则 | | | |
|----------------------------|-------------------|-------------|---------------------|-------------------|------------|
| | | | (含其他流动资产) | | |
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (权益工具) | 49,832,784.66 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 184,368,309.97 | |
| | | 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其他综合收益 | 96,979,958.47 | |
| 以成本计量(权益工具) | 815,306,387.50 | 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 | | | |
| | | 一年内到期的非流动资产 | 摊余成本 | 815,306,387.50 | |
| 长期应收款 | 摊余成本 | 长期应收款 | 摊余成本 | | |
| 衍生金融负债 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 561,341.80 | 交易性金融负债 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 561,341.80 |

母公司报表影响

| 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 | 515,390,587.51 | 货币资金 | 摊余成本 | 515,390,587.51 |
| 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 | | 交易性金融资产 | 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 | | 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 | 965,274,900.00 | 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 | 965,274,900.00 |
| 应收账款 | 摊余成本 | | 应收账款 | 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 | |
| 其他应收款 | 摊余成本 | 2,838,338,782.88 | 其他应收款 | 摊余成本 | 2,838,338,782.88 |
| 持有至到期投资 (含其他流动资产) | 摊余成本 | | 债权投资 (含其他流动资产) | 摊余成本 | |
| | 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(含其他流动资产) | 摊余成本 | |
| 可供出售金融资产 (含其他流动资产) | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具) | | 其他债权投资(含其他流动资产) | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | |
| | | | 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当期损益 | |
| | | | 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 | |
| | 以成本计量(权益工具) | 39,172,402.00 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | |
| | | | 其他非流动金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 172,627,927.31 |

| 原金融工具准则 | | 新金融工具准则 | | |
|---------|--|----------|---------------------|---------------|
| | | 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 | 96,979,958.47 |

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订) 情况
 财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《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。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)
 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。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位: 万元币种: 人民币

| | 现聘任 |
|--------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称 | 立信会计师事务所(特殊普通合伙) |
| 境内会计师事务所报酬 | 110 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 20 |

| | 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) | 40 |

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(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

单位：元 币种：人民币

| 类型 | 资金来源 | 发生额 | 未到期余额 | 逾期未收回金额 |
|------|------|----------------|---------------|---------|
| 委托贷款 | 自有资金 | -10,000,000.00 | 50,000,000.00 | |
| | | | | |

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 受托人 | 委托贷款金额 | 委托贷款起始日期 | 委托贷款终止日期 | 资金来源 | 资金投向 | 报酬确定 | 年化收益 | 预期收益 | 实际收益 | 实际收回 | 是否经过 | 未来是否 | 减值准备 |
|-----|--------|----------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | | | | | | | | | | |

| | 类型 | | | | | 方式 | 率 | (如有) | 或损失 | 情况 | 法定程序 | 有委托贷款计划 | 计提金额(如有) |
|------|--------|---------------|---------|---------|------|------------|------|------|-----|------------|------|---------|----------|
| 南京银行 | 银行委托贷款 | 70,000,000.00 | 2018-07 | 2019-07 | 自有资金 | 湖南锦天置业有限公司 | 固定回报 | 12% | 12% | 提前归还1500万元 | 是 | 是 | 0 |
| 南京银行 | 银行委托贷款 | 55,000,000.00 | 2019-07 | 2020-07 | 自有资金 | 湖南锦天置业有限公司 | 固定回报 | 12% | 12% | 提前归还500万元 | 是 | 是 | 0 |

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

(一) 其他重要事项

1、2019年3月4日，本公司全资子公司上海欣龙企业发展有限公司（以下简称“欣龙企业”）与西本新干线股份有限公司（以下简称“西本股份”）出资1.2亿元组建欣龙新干线供应链（上海）有限公司（以下简称“欣龙新干线”）。其中：欣龙企业出资9,000万元，持股比例75%，西本股份出资3,000万元，持股比例25%。

欣龙新干线于2019年3月11日至2019年4月3日期间，与西本新干线电子商务有限公司（2019年7月26日更名为江苏西商钢铁贸易有限公司，以下简称“西商钢贸”）签订了17份《购销合同》（标的为螺纹钢），该17份《购销合同》累计合同金额51,822万元，欣龙新干线累计支付5.14亿元预付款。西商钢贸未按合同约定时间向欣龙新干线交付标的螺纹钢，形成违约。

2019年10月，欣龙新干线与西商钢贸签订补充协议。双方约定：解除价值为1.5亿元的购销订单，西商钢贸于2019年10月28日前向欣龙新干线返还预付款5,000万元，2019年12月15日前向欣龙新干线返还预付款1亿元。此外，西商钢贸于2020年1月31日前向欣龙新干线交付货物价值1亿元的螺纹钢标准仓单，2020年3月30日前，向欣龙新干线交付货物价值2.64亿元的螺纹钢标准仓单。

2019年12月，欣龙新干线、西商钢贸以及上海态一商贸有限公司（以下简称态一商贸）三方签署房产转让协议，约定态一商贸将其持有的位于上海万源路2289弄的27套动迁安置房相关权益转让给欣龙新干线，房屋价款（作价1.6亿元）用于抵减西商钢贸对欣龙新干线的欠款。

截至2019年12月31日，欣龙新干线收到西商钢贸返还的预付款项5,000万元，西商钢贸未按合同要求向欣龙新干线提供螺纹钢标准仓单，形成欠款4.64亿元。本公司将尚未收回的4.64亿元预付款项转入其他应收款，并计提3.04亿元信用减值损失（归属母公司金额为2.74亿元）。

2、本公司全资子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）于2017年7月认购上海宇艾股权投资基金有限公司（以下简称“宇艾”）私募基金额9,000万元，通过宇艾供应链专项私募基金受让中能源电力燃料有限公司商票收益权，并质押对应价值的应收账款，投资期限为6个月，年化收益率为8.5%，到期一次性兑付本金及收益。（公司列

报“其他流动资产”)。该项目 2018 年 1 月底到期,宇艾支付了部分收益 389.02 万元,项目本金及收益未全部到账,形成逾期,浦浩投资向上海第二中级人民法院提起诉讼。2019 年 8 月,上海市第二中级人民法院作出民事裁定“(2018)沪 02 民初 1170 号)”裁定将公司提起的诉讼案移送公安机关。截至财务报表批准日,公司尚未得到公安机关进一步反馈,也无法采取民事司法措施进行追讨。

针对宇艾基金所面临的信用风险,浦浩投资经综合评估测试后,本期计提减值准备 4,500 万元,累计计提减值准备 9,000 万元。

3、本公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司(以下简称“新黄浦投资”)于 2017 年 11 月与上海爱建信托有限责任公司(以下简称“爱建信托”)签订《爱建-闽中项目单一资金信托信托合同》,爱建信托将信托资金用于向福建省闽中有机食品有限公司(以下简称“福建闽中”)发放信托贷款人民币 1 亿元。2018 年 12 月,新黄浦投资、爱建信托、福建闽中签订债权转让合同,爱建信托将享有的债务人福建闽中信托借款本金 8,904.75 万元及利息的债权全部原状转让给新黄浦投资。经上海金融法院出具民事调解书,新黄浦投资与福建闽中达成延期还款协议,双方约定贷款本金分 5 期归还。本年度福建闽中归还款项 3 万元,新黄浦投资对该笔其他应收款余额为 8,901.75 万元。截至财务报表批准日,上述事项无任何进展。

针对福建闽中借款所面临的信用风险,新黄浦投资经综合评估测试后,本期对剩余账面价值 3,558.90 万元及代垫诉讼费 26.68 万元计提坏账准备,累计计提坏账准备 8,928.43 万元。

4、本公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司(以下简称“新黄浦投资”)于 2017 年 12 月通过爱建信托向北京耀莱投资有限公司发放信托贷款,用于补充公司日常运营资金需求,投资金额为 1 亿元,期限为 2 年(本公司列报为一年内到期的其他非流动资产)。2018 年 12 月,北京耀莱未能按时付息,形成逾期。2019 年度,在新黄浦投资追讨下,耀莱文化产业股份有限公司对该项目追加提供连带担保,债务人支付了部分利息。但是,自当年起该项目债务人及担保人被提起多起债务诉讼,名下具有变现价值的资产均被质权人或抵押权人查封、起诉,担保人*ST 瑞德(SH: 600666)于 2020 年 1 月 23 日公告其股票可能被上海证券交易所暂停上市。

针对耀莱信托所面临的信用风险,新黄浦投资经综合评估测试后,本期计提减值准备 8,000 万元,累计计提减值准备 10,000 万元。

5、本公司全资子公司上海浦浩投资有限公司(以下简称“浦浩投资”)于 2017 年 1 月,通过中信信托投入资金 1 亿元,用于沅沅弘集团参与三六零海外回归项目,投资期限 2+1 年。沅沅弘集团于 2019 年 1 月申请将项目延期 6 个月,到期日延期至 2019 年 7 月。2019

年 7 月，债务人到期未能归还借款。浦浩投资向上海仲裁委员会提出仲裁及财产保全，2020 年 3 月，上海仲裁委员会作出裁决，支持了浦浩投资的仲裁申请，但冻结财产为沅沅弘集团关联公司股权，不具备可执行价值。

针对汇洋通达信托所面临的信用风险，浦浩投资经综合评估测试后，本期计提减值准备 9,000 万元，累计计提 10,000 万元。

6、智富茂城项目。2018 年 3 月，公司拟参与上海智品置业有限公司（以下简称“智品置业”）名下上海古浪路的一块净地开发。公司通过全资子公司新黄浦投资向上海智富茂城置业有限公司（与智品置业受同一实际控制人控制）支付合作意向金 1 亿元。2020 年 3 月，经过展期后的项目合作协议再次到期，目标公司股权转让未能完成，债务人亦未向新黄浦投资返回意向金及其利息，公司基于审慎性原则，判断该笔意向金出现一定减值迹象，公司拟于 2019 年度计提减值准备 2,000 万元。

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

为贯彻落实中央扶贫开发工作精神和《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，深入贯彻习总书记“扶贫先扶志，扶贫必扶智”的精神，公司积极投身扶贫工作，研究制定了精准扶贫专项规划：

（1）细致规划：公司设有扶贫工作领导小组，制定、部署、监督实施年度扶贫工作计划。

（2）保障到位：公司根据精准扶贫专项规划及扶贫工作年度计划，确定相应责任主体及资金需求。资金需求列入年度财务预算，实施过程中密切追踪资金实际使用情况并与计划相比较，及时根据反馈结果进行适度调整。

（3）强化考核：公司根据扶贫工作年度计划，确定相应绩效指标，将其纳入对口部门、子公司年度绩效考核范围。公司通过定期汇报、专人回访、成果评审等形式，对扶贫工作计划实施情况跟踪检查、动态评估，确保计划有效执行。

2. 年度精准扶贫概要

√适用□不适用

2019 年公司确定下属全资子公司华闻期货有限公司为年度扶贫工作主要责任单位，年内华闻期货积极响应党中央和公司号召，从以下三方面助力扶贫工作：

(1) 教育扶贫

2019 年华闻期货公司继续践行“扶贫先扶智”的扶贫思路，积极投身贫困地区的教育扶贫工作。一是继续延续与原有对口扶贫地区——河南省太康县的教育扶贫，与太康县朱口镇第二初级中学签署结对帮扶捐赠协议，为该中学捐赠价值 10 万元人民币的监控、录播和网络设备。二是与河北省丰宁县土城中心小学签署捐赠协议，为该小学捐赠价值 10 万元人民币校园设备，更新校园广播系统、智慧电子班牌以及添置教学会议触摸壁挂一体机。以上两项教育扶贫合计投入资金人民币 20 万元整。

(2) 消费扶贫

2019 年华闻期货公司响应中国期货业协会助力贫困地区消费扶贫的号召，向江西省会昌县周田镇诚信果业专业合作社采购脐橙和红菇，以上两项采购共投入消费扶贫资金人民币 4.578 万元。

(3) 保险+期货扶贫

2019 年华闻期货公司充分发挥期货专业优势，服务实体经济，深入贫困农村，通过衍生品工具，与山西人保公司合作保障农户收入。2019 年 11 月帮助对口扶贫的山西安泽县 250 余户农户在玉米品种上开展保险+期货农民收入保障项目，保障玉米种植户每亩收入 792 元，涉及名义本金人民币 1485 万元，华闻期货共支付保费 49.35 万元。

3. 精准扶贫成效

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

| 指标 | 数量及开展情况 |
|--------------------|---|
| 一、总体情况 | |
| 其中：1. 资金 | 73.928 |
| 二、分项投入 | |
| 1. 产业发展脱贫 | |
| 其中：1.1 产业扶贫项目类型 | <input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他 |
| 1.2 产业扶贫项目个数（个） | 2 |
| 1.3 产业扶贫项目投入金额 | 4.578 |
| 2. 教育脱贫 | |
| 2.3 改善贫困地区教育资源投入金额 | 20 |
| 3. 其他项目 | |
| 其中：3.1 项目个数（个） | 1 |
| 3.2 投入金额 | 49.35 |
| 3.4 其他项目说明 | “华闻金融保险+期货”项目 |

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

公司根据扶贫工作专项规划,将继续秉承结对帮扶、精准扶贫、真诚协作的原则,发挥作用,更好地为更多贫困地区的发展贡献力量,确定后续计划如下:

1、成立专项扶贫基金专款专用;通过工会动员全体员工进行募捐,开展多样化扶贫活动;通过公司行政拨款,用于对扶贫对象区的调研、培训、人才培养。

2、在华闻期货定点的贫困县河南省太康县,结合郑州营业部的距离优势,继续进行教育、产业、就业等方面的精准扶贫。

3、充分发挥华闻期货行业优势,进一步探索“保险+期货”扶贫模式,深入农村解决农产品价格波动的难题,进一步提升农业保障水平,助力农业供给侧结构性改革和农村产业集群的现代化发展,实现精准扶贫战略目标。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

(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

公司及下属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内,公司及下属子公司严格执行国家有关环境保护的法律法规,未发生受到环境保护部门处罚的情形。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

| 股票及其衍生 证券的种类 | 发行日期 | 发行 价格 (或 利率) | 发行数量 | 上市日期 | 获准上市交 易数量 | 交易终 止日期 |
|----------------------|------|-----------------------|------|------|--------------|------------|
| 普通股股票类 | | | | | | |
| | | | | | | |
| 可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类 | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------------------------------|------------|------|----------------|------------|----------------|------------|
| 2016 年度第一期中期票据 (16 黄浦置业 MTN001) | 2016-10-10 | 4.5% | 500,000,000.00 | 2016-10-13 | 500,000,000.00 | 2021-10-09 |
| | | | | | | |
| 其他衍生证券 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：
 适用 不适用

2016 年 4 月 25 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN195 号），同意接受公司中期票据注册。公司中期票据的注册金额为人民币 10 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，在注册有效期内可分期发行中期票据，由招商银行股份有限公司主承销。

2016 年 10 月 10 日，公司发行了 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001，代码：101658058），实际本期发行金额为人民币 5 亿元，期限为 5 年，发行价格为 100 元/百元面值，发行利率为 4.5%。扣除承销费后的募集资金净额已经于 2016 年 10 月 12 日全额到帐。招商银行股份有限公司为本次中期票据发行的簿记管理人，招商银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商。

具体内容详见 2016 年 10 月 14 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站上发布的公司临 2016-027 公告。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

| | |
|------------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 35,328 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 34,114 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 不适用 |
| 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) | 不适用 |

(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 | |
| 上海新华闻投资有限公司 | | 120,701,293 | 17.92 | | 质 押 | 120,420,000 | 国有 法人 |
| 上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业(有限合伙) | | 119,672,770 | 17.77 | | 无 | | 境内 非国有法 人 |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会(上海市黄浦区集体资产监督管理委员会) | | 85,107,090 | 12.64 | | 无 | | 国家 |
| 中崇投资集团有限公司 | 1,559,900 | 31,923,241 | 4.74 | | 质 押 | 31,920,000 | 境内 非国有法 人 |
| 西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划 | | 17,378,410 | 2.58 | | 无 | | 其他 |
| 西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划 | | 16,861,870 | 2.50 | | 无 | | 其他 |
| 西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划 | | 13,896,600 | 2.06 | | 无 | | 其他 |

| 北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金 | | 11,802,618 | 1.75 | | 无 | | 其他 |
|--------------------------------------|---------------|------------|-------------|--|---|--|----|
| 深圳市千榕资产管理有限公司—千榕稳健1号私募证券投资基金 | | 11,286,861 | 1.68 | | 无 | | 其他 |
| 北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进三期私募证券投资基金 | -759,380 | 8,048,400 | 1.20 | | 无 | | 其他 |
| 前十名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件流通股的数量 | 股份种类及数量 | | | | | |
| | | 种类 | 数量 | | | | |
| 上海新华闻投资有限公司 | 120,701,293 | 人民币普通股 | 120,701,293 | | | | |
| 上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 119,672,770 | 人民币普通股 | 119,672,770 | | | | |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会(上海市黄浦区集体资产监督管理委员会) | 85,107,090 | 人民币普通股 | 85,107,090 | | | | |
| 中崇投资集团有限公司 | 31,923,241 | 人民币普通股 | 31,923,241 | | | | |
| 西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划 | 17,378,410 | 人民币普通股 | 17,378,410 | | | | |
| 西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划 | 16,861,870 | 人民币普通股 | 16,861,870 | | | | |
| 西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划 | 13,896,600 | 人民币普通股 | 13,896,600 | | | | |
| 北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金 | 11,802,618 | 人民币普通股 | 11,802,618 | | | | |
| 深圳市千榕资产管理有限公司—千榕稳健1号私募证券投资基金 | 11,286,861 | 人民币普通股 | 11,286,861 | | | | |
| 北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进三期私募证券投资基金 | 8,048,400 | 人民币普通股 | 8,048,400 | | | | |

| | |
|---------------------|--|
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | <p>1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 17,378,410 股、16,861,870 股、13,896,600 股。</p> <p>2、中崇投资集团有限公司和上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）为一致行动人。</p> <p>3、公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 不适用 |

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 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 | 上海新华闻投资有限公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 幸宇晖 |
| 成立日期 | 2001 年 1 月 17 日 |
| 主要经营业务 | 实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 无 |
| 其他情况说明 | |

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

| | |
|--------------------------|---|
| 名称 | 北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划) |
| 单位负责人或法定代表人 | 李民吉 |
| 成立日期 | 1984年10月5日 |
| 主要经营业务 | 许可经营项目：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 持有青岛银行股份有限公司(股票代码:002948)2400万股,持股比例0.53%;持有国都证券股份有限公司(股票代码:870488)50812.53万股,持股比例9.59%。 |
| 其他情况说明 | |

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

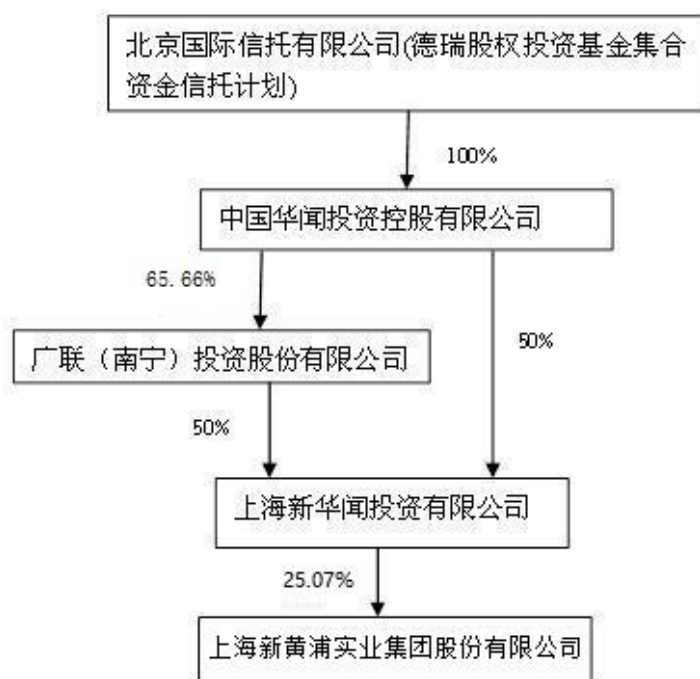
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：

1) 信托计划设立投资决策委员会，委员会由 9 名委员组成，其中，受益人合计委派 4 名委员，具体提名权由受益人大会确定；北京国际信托有限公司作为受托人委派 5 名委员。

2) 未召开受益人大会期间，受益人大会委托投资决策委员会对标的股权进行管理，决定于特定交易相关的所有事宜，受托人应按照投资决策委员会的决议管理信托财产。但投资决策委员会不得就协议约定的需经受益人大会决策的事项做出决定。

3) 投资决策委员会做出决议，必须经二分之一以上委员同意方可通过，但在信托计划完成对标的股权的收购后，在对各公司资产或股权进行处置时，如果单次拟处置资产或股权评估值超过 5 亿元，则该等处置需要由投资决策委员会一致同意。

(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

单位：元 币种：人民币

| 法人股东名称 | 单位负责人或法定代表人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 注册资本 | 主要经营业务或管理活动等情况 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|---------|---|
| 上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 仇瑜峰 | 2016年11月11日 | 91310000MA1FL36DXM | 300,100 | 股权投资，资产管理，投资咨询。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会） | | | | | |
| 情况说明 | | | | | |

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 |
|-------------|----------------|----|----|------------|------------|-------|-------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 仇瑜峰 | 董事长 | 男 | 39 | 2018-5-17 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 是 |
| 陆却非 | 副董事长(执行董事)、总经理 | 男 | 64 | 2008-09-10 | 2021-12-14 | 608 | 608 | 0 | | 160.2 | 否 |
| 柯卡生 | 董事 | 男 | 56 | 2018-12-14 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 是 |
| 刘洪光 | 董事 | 男 | 53 | 2018-12-14 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 是 |
| 周旭民 | 董事 | 男 | 56 | 2015-06-09 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 是 |
| 甘湘南 | 董事 | 女 | 50 | 2016-06-16 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 是 |
| 陆雄文 | 独立董事 | 男 | 54 | 2018-12-14 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 7 | 否 |
| 刘啸东 | 独立董事 | 男 | 60 | 2018-12-14 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 否 |
| 董安生 | 独立董事 | 男 | 69 | 2015-06-09 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 7 | 否 |
| 吕军 | 监事长 | 男 | 53 | 2015-06-09 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 150.6 | 否 |
| 谢开元 | 监事 | 男 | 38 | 2018-12-14 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | | 是 |
| 姚建东 | 监事 | 男 | 50 | 2008-09-10 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 83.2 | 否 |
| 胡少波 | 副总经理 | 男 | 56 | 2015-06-09 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 150.6 | 否 |
| 苏刚 | 副总经理 | 男 | 50 | 2019-03-11 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 120.6 | 否 |
| 唐梁 | 副总经理 | 男 | 48 | 2019-03-11 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 120.6 | 否 |
| 车海麟 | 副总经理兼财务总监 | 女 | 46 | 2019-03-11 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 120.6 | 否 |
| 徐俊 | 董事会秘书 | 男 | 41 | 2018-06-06 | 2021-12-14 | 0 | 0 | 0 | | 150.6 | 否 |
| 朱坚勇 (离任) | 副总经理 | 男 | 61 | 2008-09-10 | 2019-03-11 | 9,000 | 9,000 | 0 | | 26.8 | 否 |

新黄浦 2019 年年度报告

| | | | | | | | | | | | |
|---------|------|---|----|------------|------------|-------|-------|---|---|---------|---|
| 千山（离任） | 副总经理 | 男 | 52 | 2018-06-06 | 2019-03-11 | 0 | 0 | 0 | | 21.5 | 否 |
| 余新水（离任） | 财务总监 | 男 | 50 | 2015-06-09 | 2019-03-11 | 0 | 0 | 0 | | 32.2 | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 9,608 | 9,608 | 0 | / | 1,151.5 | / |

| 姓名 | 主要工作经历 |
|-----|--|
| 仇瑜峰 | 曾任上海盛玄集团有限公司董事长兼总裁，现任中崇集团有限公司董事长兼总裁，中崇投资集团有限公司董事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事长。 |
| 陆却非 | 曾先后任中科院上海生理研究所科技开发办主任，中科院上海科达生物医学科技公司常务副总经理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副董事长（执行董事）兼总经理。 |
| 柯卡生 | 曾先后任中国人民银行广东省分行综合计划处处长，中国人民银行汕头分行行长、党委书记，中国人民银行广州分行内审处处长、党委委员、副行长，中国银监会广东监管局筹备组成员、副局长、党委委员，中国银监会非银行金融机构监管部主任，中国华融资产管理股份有限公司党委副书记、执行董事、总裁；现任花样年集团（中国）有限公司执行董事，北京盛宝通达电气工程有限公司总裁，中粮信托有限责任公司独立董事，中央财经大学教育基金会理事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。 |
| 刘洪光 | 曾经在中国建设银行沈阳分行、华夏银行沈阳分行、广发银行大连分行等多家金融机构供职中高层管理人员，期间曾被聘任为中国科学院沈阳分院院长助理；先后任爱蓝天高新技术材料有限公司（外资）董事会代表、执行董事；远中租赁股份有限公司执行董事、总经理；中融盛誉资产管理有限公司董事长；东北电气发展股份有限公司（A+H）独立董事；浙江奥康鞋业股份有限公司独立董事；现任中融国际信托有限公司执行总裁，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。 |
| 周旭民 | 曾先后任黄浦区市政工程管理署署长，黄浦区人民政府办公室、外事办副主任，黄浦置地集团党委副书记、总经理，现任外滩投资开发（集团）有限公司党委书记、董事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。 |
| 甘湘南 | 曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理、外滩源发展有限公司副总经理、新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级），外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理，现任上海黄浦投资控股（集团）有限公司副总经理，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。 |

| | |
|-----|---|
| 陆雄文 | 现任复旦大学管理学院院长，兼任上海金桥出口加工区开发股份有限公司独立董事，宝山钢铁股份有限公司独立董事，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司独立董事，浦发硅谷银行独立董事，上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。 |
| 刘啸东 | 曾先后任 Millennium Partners (投资公司) 董事总经理，上海证券交易所副总经理，现任赛领资本管理有限公司总裁兼首席执行官（兼任香港赛领资本控股有限公司董事局主席和上海赛领资本管理有限公司董事长），上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。 |
| 董安生 | 曾先后任北京林业干部学院任教，北京市中银律师事务所律师，现任中国人民大学法学院教授、博士生导师，兼任中国人民大学民商法律研究中心副主任研究员、商法研究所所长、财政与金融政策研究中心研究员、金融与证券研究所研究员、金融与财政政策研究中心研究员，中国证券法研究会副会长、中国比较法学会理事、中国国际法学会理事等，另兼任深圳仲裁委员会仲裁员，北京市地石律师事务所兼职律师，上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。 |
| 吕军 | 曾先后任黄浦区建设委员会综合业务科科长、副主任，黄浦区审计局副局长，黄浦区人民政府办公室副主任，黄浦区房地产开发实业总公司党委书记，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事长，上海金外滩（集团）发展有限公司副董事长。 |
| 谢开元 | 曾任中钢集团上海有限公司总经理办公室主任，现任中崇集团有限公司办公室副主任，上海新黄浦实业集团股份有限公司监事。 |
| 姚建东 | 曾先后任上海市第一建筑工程有限公司成本主管，长发集团上海房地产公司财务主管，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事、审计合规部经理。 |
| 胡少波 | 曾任职中美天津奥纳斯电梯上海公司、上海万科房地产开发公司、新黄浦（集团）有限责任公司、上海新黄浦置业股份有限公司财务总监，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。 |
| 苏刚 | 曾先后任民生证券股份有限公司董事、财务总监、总裁，民生期货有限公司董事长，中国泛海控股集团有限公司监事，泛海资产管理有限公司董事、总经理，泛海投资基金管理有限公司董事长，民生财富投资管理有限公司董事长，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。 |
| 唐梁 | 曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司房地产开发部经理，上海欣南房地产开发有限公司总经理，上海欣沁置业有限公司总经理，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。 |
| 车海麟 | 曾先后任上海汽轮机有限公司财务部副部长、部长，上海电气环保集团首席财务官，上海自动化仪表股份有限公司首席财务官兼董事会秘书，甘肃刚泰控股（集团）股份有限公司常务副总裁兼财务总监，上海世浦泰环保科技（集团）有限公司副总裁兼财务总监、董事会秘书，中崇集团有限公司首席财务官（副总裁级），现任上海新黄浦实业集团股份 |

| | |
|----|---|
| | 有限公司副总经理兼财务总监。 |
| 徐俊 | 曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司下属上海科技京城管理发展有限公司信息中心主任，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理、办公室副主任，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司董事会秘书、总经理助理。 |

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 |
|--------------|-----------------------------|------------|---------|--------|
| 仇瑜峰 | 中崇集团有限公司 | 董事长兼总裁 | 2011-06 | |
| 周旭民 | 外滩投资开发（集团）有限公司（黄浦区国资下属公司） | 党委书记、董事长 | 2013-11 | |
| 甘湘南 | 上海黄浦投资控股（集团）有限公司（黄浦区国资下属公司） | 副总经理 | 2017-08 | |
| 吕军 | 上海金外滩（集团）发展有限公司（黄浦区国资下属公司） | 副董事长 | 2018-03 | |
| 谢开元 | 中崇集团有限公司 | 办公室副主任 | 2015-06 | |
| 在股东单位任职情况的说明 | | | | |

(二)在其他单位任职情况

√适用□不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------------|------------|------------|---------|--------|
| 陆雄文 | 复旦大学管理学院 | 院长 | 2006-09 | |
| 刘啸东 | 赛领资本管理有限公司 | 总裁兼首席执行官 | 2012-01 | |
| 董安生 | 中国人民大学法学院 | 教授、博士生导师 | 1992-07 | |
| 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 | 根据公司董事会制定的年度计划和经营目标,经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据,实行先预支一定比例薪酬,经年终审计考核后,并经董事会薪酬与考核委员会审核,根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据 | 公司有完整的薪酬管理制度,而且每年会依据市场和行业的趋势结合本企业的实际情况而作调整和完善,对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬;本公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定,并报股东大会审议通过。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 按上述原则执行,具体支付金额见本节(一)董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| 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 | 1151.5 万元 |
|-----------------------------|-----------|

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 |
|-----|-----------|------|---|
| 苏刚 | 副总经理 | 聘任 | 2019 年 3 月 11 日经公司董事会审议通过，聘任为公司副总经理。 |
| 唐梁 | 副总经理 | 聘任 | 2019 年 3 月 11 日经公司董事会审议通过，聘任为公司副总经理。 |
| 车海麟 | 副总经理兼财务总监 | 聘任 | 2019 年 3 月 11 日经公司董事会审议通过，聘任为公司副总经理兼财务总监。 |
| 朱坚勇 | 副总经理 | 离任 | 2019 年 3 月 11 日期满离任 |
| 千山 | 副总经理 | 离任 | 2019 年 3 月 11 日期满离任 |
| 余新水 | 财务总监 | 离任 | 2019 年 3 月 11 日期满离任 |

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 | 77 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 663 |
| 在职员工的数量合计 | 740 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 0 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 生产人员 | 182 |
| 销售人员 | 91 |
| 技术人员 | 243 |
| 财务人员 | 61 |
| 行政人员 | 163 |
| 合计 | 740 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 博士、硕士、研究生 | 75 |
| 本科 | 291 |
| 大专 | 145 |
| 中专及以下 | 229 |
| 合计 | 740 |

(二)薪酬政策

√适用□不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策

(三)培训计划

√适用□不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

| | |
|-------------|------------|
| 劳务外包的工时总数 | 180256 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 7844892.02 |

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》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，不断规范公司运作，提高公司治理水平。股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，报告期内，公司共召开了两次股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，充分行使自己的合法权益，不存在损害小股东利益的情形。股东大会均有律师出席并见证，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能依法行使权利，并承担相应义务，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东大会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司内部董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略与发展、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。报告期内，公司共召开了九次董事会。

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，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、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。报告期内，公司共召开了四次监事会。

5、关于信息披露与透明度：公司指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸。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》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获

得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。报告期内，公司共刊登了三十四个临时公告。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续地发展。

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 |
|-----------------|------------|---|------------|
| 2019 年第一次临时股东大会 | 2019-03-06 | http://www.sse.com.cn/ | 2019-03-07 |
| 2018 年年度股东大会 | 2019-06-28 | http://www.sse.com.cn/ | 2019-06-29 |

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 | | | | | | 是否连续两次未亲自参加会议 | 参加股东大会情况 出席股东大会的次数 |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---|---------------|-----------------------|
| | | 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 | | | |
| 仇瑜峰 | 否 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 2 | |
| 陆却非 | 否 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 2 | |
| 柯卡生 | 否 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 0 | |
| 刘洪光 | 否 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 0 | |
| 周旭民 | 否 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 0 | |
| 甘湘南 | 否 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 1 | |
| 陆雄文 | 是 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 0 | |
| 刘啸东 | 是 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 | 0 | |
| 董安生 | 是 | 9 | 2 | 7 | 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 | 9 |
| 其中：现场会议次数 | 2 |
| 通讯方式召开会议次数 | 7 |
| 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

| 独立董事姓名 | 独立董事提出异议的有关事项内容 | 异议的内容 | 是否被采纳 | 备注 |
|--------|----------------------|----------|-------|----|
| 董安生 | 公司 2019 年半年度报告及半年报摘要 | 可能涉及关联交易 | 否 | |
| | | | | |

(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

公司建立了完善的考核指标体系和考核程序，公司董事会对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，并经董事会审议通过后实施。高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据业务收入、目标利润和经营性现金流量等财务指标以及经营、管理、廉政、安全生产等管理指标完成情况，对照目标责任书对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

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价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

1、公司子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司自 2019 年 3 月起从事钢材贸易业务并支付大额预付款 5.14 亿元，因供应商违约而遭受重大损失。欣龙新干线没有建立和实施与贸易业务相关的供应商选择及授信管理制度、信用风险管理制度；公司未对单一供应商或客户的累计交易金额存在限额管理。上述重大缺陷导致公司不能合理保证防止或及时发现未经适当审批且对财务报表有重大影响的高风险交易及其导致的财务风险。

整改措施：公司目前正继续多方设法，尽力促使西商钢贸及其控股东西本新干线股份有限公司及早偿付剩余全部欠款，以使公司预付款回收风险降到最低；同时已全面暂停欣龙新干线贸易业务，完善了相关制度，梳理并收紧了下属单位的业务额度管理和资金审批管理的权限，以控制财务风险。

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由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具否定意见的报告，详见上海证券交易所网站 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: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 |
|----------------------------------|----------|---------|-------------|------------|---------|--------|---------------------------------|---------|
| 新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期) | 16 黄浦 01 | 135 547 | 20 16-06-07 | 2021-06-06 | 55,000 | 5.8% | 每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。 | 上海证券交易所 |
| 新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期) | 16 黄浦 02 | 135 635 | 20 16-07-18 | 2021-07-17 | 110,000 | 5.8% | 每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。 | 上海证券交易所 |

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2019 年 6 月 7 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 7 月 14 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。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券募集资金使用情况

□适用 √不适用

三、公司债券评级情况

□适用 √不适用

四、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

五、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

六、公司债券受托管理人履职情况

□适用 √不适用

七、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 主要指标 | 2019 年 | 2018 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 变动原因 |
|---------------|-----------------|------------------|---------------|---------------------------------------|
| 息税折旧摊销前利润 | -323,888,296.21 | 1,018,279,333.56 | -131.81% | 报告期内净利润较上年同期减少所致。 |
| 流动比率 | 1.65 | 2.11 | -0.46 | 报告期内下属公司客户权益增加,应付客户保证金增加,流动负债较上年同期增加。 |
| 速动比率 | 0.65 | 0.98 | -0.33 | 报告期内下属公司客户权益增加,应付客户保证金增加,流动负债较上年同期增加。 |
| 资产负债率 (%) | 71.78 | 62.49 | 9.29 | 预收款和客户权益增加所致。 |
| EBITDA 全部债务比 | -0.03 | 0.13 | -0.16 | |
| 利息保障倍数 | -0.59 | 5.65 | -110.44% | 报告期内净利润较上年同期减少较多。 |
| 现金利息保障倍数 | 2.41 | -0.38 | -734.21% | 报告期经营活动的净现金流量较上年增长较多 |
| EBITDA 利息保障倍数 | -1.03 | 7.01 | -114.69% | 报告期内净利润较上年同期减少 |

| | | | | |
|-----------|------|------|--------|------------|
| | | | | 所致。 |
| 贷款偿还率 (%) | 100 | 100 | | |
| 利息偿付率 (%) | 100 | 100 | | |
| 有息负债率 (%) | 28.7 | 41.7 | -13.00 | 有息负债规模下降所致 |
| | | | | |

八、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

2016 年 10 月 10 日发行 2016 年度第一期中期票据(简称:16 黄浦置业 MTN001), 发行规模 5 亿元, 期限 5 年。

2019 年 10 月 10 日, 公司已按时兑付 2016 年度第一期中期票据应付利息。

九、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止于 2019 年 12 月 31 日银行总授信额度为 33.9 亿元, 已使用额度 26.18 亿元。报告期内, 公司银行贷款均按时偿还, 未发生展期或减免的情况。

十、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

十一、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

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 ZA11415 号

上海新黄浦实业集团股份有限公司全体股东：

一、 保留意见

我们审计了上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称新黄浦）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，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新黄浦 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、 形成保留意见的基础

如财务报表附注十三/（二）/1 所述，新黄浦子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司（以下简称“欣龙新干线”）于 2019 年 3 月 11 日至 2019 年 4 月 3 日期间，与西本新干线电子商务有限公司（2019 年 7 月 26 日更名为江苏西商钢铁贸易有限公司，以下简称“西商钢贸”）签订了 17 份《购销合同》（标的为螺纹钢），累计合同金额 51,822 万元，欣龙新干线累计支付 5.14 亿元预付款。西商钢贸未按合同约定时间向欣龙新干线交付标的螺纹钢，形成违约。2019 年 12 月 31 日，欣龙新干线应收西商钢贸余额为 4.64 亿元，计提坏账准备 3.04 亿元。

上述余额至本报告日止未发生变动。

我们实施审计程序后仍无法判断上述支付款项的商业实质以及是否存在股东及其关联方的资金占用，也未能获取充分、适当的审计证据，判断 2019 年 12 月 31 日相关其他应收款的可收回性及计提的坏账准备是否充分，因而无法确定是否有必要对相关财务报表项目金额及披露作出调整。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新黄浦，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，为发表保留意见提供了基础。

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。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要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 |
|---|--|
| (一) 存货的可变现净值 | |
| <p>参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（十一）</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日，新黄浦及其子公司开发成本、开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额为 728,392.15 万元，占新黄浦 2019 年 12 月 31 日资产总额的 48.16%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生</p> | <p>我们就评估存货的可变现净值实施的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的最新预算进行比较，并将截止 2019 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2018 年 12 月 31 日的预算 |

| | |
|---|---|
| <p>的建造成本和未来售价涉及固有风险，因此我们将新黄浦存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。</p> | <p>进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</p> <p>5、进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性。</p> |
| <p>(二) 房地产开发项目收入</p> | |
| <p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释（二十三）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（四十四）。</p> <p>2019 年度，新黄浦及其子公司实现房地产开发项目收入为 105,952.87 万元，占 2019 年度营业收入总额 80.50%。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对新黄浦的重要性，以及单个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新黄浦的利润产生重大影响，因此，我们将新黄浦房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> | <p>针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的主要审计程序如下：</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、检查新黄浦的房产标准买卖合同条款，以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照新黄浦的收入确认政策确认；</p> <p>4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p> |
| <p>(三) 信托产品投资减值准备</p> | |
| <p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释（十）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（九）、（十二）、（十三）、</p> | <p>在对信托产品信用减值损失计提的审计过程中，我们实施的主要审计程序如下：</p> <p>1、对信托产品信用减值损失计提相</p> |

| | |
|---|---|
| <p>(五十二)。</p> <p>2019 年度，新黄浦计入损益的信托产品信用减值损失金额为 27,058.90 万元，截至 2019 年 12 月 31 日，信托产品减值准备累计计提金额为 39,901.75 万元。由于信托产品可收回性的确定需要管理层获取客观证据，在评估信托产品可回收金额方面涉及管理层运用重大会计估计和判断，基于信托产品信用减值损失的计提对于财务报表具有重要性，因此，我们将其认定为关键审计事项。</p> | <p>关的内部控制主要环节及其控制点进行充分的了解，并在了解的基础上对内控主要环节及其控制点进行控制测试。</p> <p>2、了解管理层评估信托产品信用风险的判断和考虑的因素，分析管理层对信托产品减值测试会计估计的合理性，包括资产风险类别的划分、金额重大的判断、单项计提减值准备的判断等；</p> <p>3、对于管理层采用在单项基础上计提减值准备的信托产品进行逐项减值测试，复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据，以核实信托产品减值准备的计提时点和金额的合理性；</p> <p>4、对于存在减值迹象的信托产品，我们通过查阅相关文件评估资产的可收回性，并与管理层讨论可收回金额的估计，对债务人进行访谈并收集相关审计证据，分析债务人的偿债能力和偿债意愿。</p> |
|---|---|

四、 其他信息

新黄浦管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新黄浦 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。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法确定与该保留事项相关的其他信息是否存在重大错报。

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，管理层负责评估新黄浦的持续经营能力，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。

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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) 就新黄浦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 中国注册会计师：刘楨
（特殊普通合伙） （项目合伙人）

中国注册会计师：张斌卿

中国·上海 二〇二〇年四月二十八日

二、 财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

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 | | 2,809,827,636.18 | 1,565,079,012.26 |
| 结算备付金 | | 6,541,209.87 | 17,110,936.74 |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | 50,300,712.98 | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | 8,622,555.03 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | 965,274,900.00 |
| 应收账款 | | 7,423,951.74 | 13,411,829.12 |
| 应收款项融资 | | 7,000,000.00 | |
| 预付款项 | | 120,948,722.92 | 859,746,785.90 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 其他应收款 | | 198,242,563.69 | 96,972,050.26 |
| 其中：应收利息 | | 27,840.13 | 109,947.83 |
| 应收股利 | | 1,655,368.55 | |
| 买入返售金融资产 | | 18,585,003.53 | 1,142,002.01 |
| 存货 | | 7,296,594,414.61 | 4,898,286,848.23 |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | 367,301,387.50 | 190,000,000.00 |
| 其他流动资产 | | 1,314,967,049.20 | 502,045,916.64 |
| 流动资产合计 | | 12,197,732,652.22 | 9,117,692,836.19 |
| 非流动资产： | | | |
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | 865,139,172.16 |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |

| | | | |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 长期股权投资 | | 1,428,128,853.50 | 1,368,218,048.24 |
| 其他权益工具投资 | | 127,539,267.81 | |
| 其他非流动金融资产 | | 209,711,274.70 | |
| 投资性房地产 | | 562,016,447.73 | 642,493,162.06 |
| 固定资产 | | 516,441,799.65 | 527,300,907.00 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | 3,992,276.43 | 261,570.90 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | 17,836,935.82 | 32,009,686.08 |
| 长期待摊费用 | | 15,565,874.80 | 16,412,108.16 |
| 递延所得税资产 | | 24,292,407.77 | 6,384,320.80 |
| 其他非流动资产 | | 22,730,922.97 | 3,690,195.70 |
| 非流动资产合计 | | 2,928,256,061.18 | 3,461,909,171.10 |
| 资产总计 | | 15,125,988,713.40 | 12,579,602,007.29 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 向中央银行借款 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | 1,327,601.84 | |
| 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 | | | 561,341.80 |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 456,836,744.88 | 158,432,468.93 |
| 预收款项 | | 3,353,236,789.55 | 2,511,020,300.59 |
| 合同负债 | | | |
| 卖出回购金融资产款 | | | 1,899,792.41 |
| 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 | | 31,668,383.11 | 21,988,132.31 |
| 应交税费 | | 51,062,568.43 | 205,875,151.90 |
| 其他应付款 | | 1,300,322,335.91 | 1,092,428,648.59 |
| 其中：应付利息 | | 13,692,466.42 | 52,922,739.73 |
| 应付股利 | | 19,916,410.16 | 19,953,496.16 |
| 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 | | 86,000,000.00 | 80,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | 2,109,970,389.46 | 231,354,113.71 |
| 流动负债合计 | | 7,390,424,813.18 | 4,303,559,950.24 |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | | 10,614,523.94 | 9,519,921.24 |
| 长期借款 | | 2,532,000,000.00 | 1,047,560,000.00 |
| 应付债券 | | 497,304,974.44 | 2,138,966,546.84 |
| 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 | | 178,784,176.69 | 113,919,353.51 |
| 其他非流动负债 | | 247,626,400.00 | 247,626,400.00 |
| 非流动负债合计 | | 3,466,330,075.07 | 3,557,592,221.59 |
| 负债合计 | | 10,856,754,888.25 | 7,861,152,171.83 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 673,396,786.00 | 673,396,786.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 902,640,279.28 | 902,640,279.28 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 157,094,092.61 | 38,202,818.17 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 362,788,990.81 | 362,788,990.81 |
| 一般风险准备 | | 2,292,344.36 | 2,292,344.36 |
| 未分配利润 | | 1,970,550,005.81 | 2,596,188,546.20 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | 4,068,762,498.87 | 4,575,509,764.82 |
| 少数股东权益 | | 200,471,326.28 | 142,940,070.64 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 4,269,233,825.15 | 4,718,449,835.46 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 15,125,988,713.40 | 12,579,602,007.29 |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

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 | | 215,243,371.47 | 515,390,587.51 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | 965,274,900.00 |
| 应收账款 | | | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | | 734,020,000.00 |
| 其他应收款 | | 3,605,863,134.07 | 2,838,338,782.88 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | 1,655,368.55 | |
| 存货 | | 12,176,125.57 | 12,176,125.57 |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 592,482.32 | |
| 流动资产合计 | | 3,833,875,113.43 | 5,065,200,395.96 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | 39,172,402.00 |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | 3,353,965,969.26 | 3,200,975,164.00 |
| 其他权益工具投资 | | 127,539,267.81 | |
| 其他非流动金融资产 | | 194,688,423.96 | |

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| 投资性房地产 | | 468,171,320.42 | 487,254,119.07 |
| 固定资产 | | 1,162,227.11 | 748,432.46 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 1,718,739.00 | 1,989,009.00 |
| 递延所得税资产 | | 20,691,463.34 | 2,659,236.24 |
| 其他非流动资产 | | 20,668,000.00 | |
| 非流动资产合计 | | 4,188,605,410.90 | 3,732,798,362.77 |
| 资产总计 | | 8,022,480,524.33 | 8,797,998,758.73 |
| 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 | | 712,161.51 | 712,161.51 |
| 预收款项 | | 2,668,218.00 | 2,393,065.96 |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 11,589,441.23 | 7,106,077.28 |
| 应交税费 | | 6,290,831.96 | 179,466,086.98 |
| 其他应付款 | | 1,816,642,676.49 | 1,512,343,356.34 |
| 其中：应付利息 | | 7,578,266.42 | 52,922,739.73 |
| 应付股利 | | 19,916,410.16 | 19,953,496.16 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 86,000,000.00 | 80,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 1,923,903,329.19 | 1,782,020,748.07 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | 1,171,000,000.00 | 555,000,000.00 |
| 应付债券 | | 497,304,974.44 | 2,138,966,546.84 |
| 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 | | 72,808,032.34 | 4,249,209.90 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 1,741,113,006.78 | 2,698,215,756.74 |
| 负债合计 | | 3,665,016,335.97 | 4,480,236,504.81 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 673,396,786.00 | 673,396,786.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 1,005,958,264.76 | 1,005,958,264.76 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 157,094,092.61 | 39,981,909.39 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 362,532,986.14 | 362,532,986.14 |
| 未分配利润 | | 2,158,482,058.85 | 2,235,892,307.63 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 4,357,464,188.36 | 4,317,762,253.92 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 8,022,480,524.33 | 8,797,998,758.73 |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

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 | | 1,316,165,825.60 | 1,097,844,671.98 |
| 其中：营业收入 | | 1,276,105,232.14 | 1,066,328,391.50 |
| 利息收入 | | 17,472,554.55 | 18,925,995.53 |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | 22,588,038.91 | 12,590,284.95 |
| 二、营业总成本 | | 1,416,133,947.96 | 1,135,072,596.97 |
| 其中：营业成本 | | 933,407,045.88 | 697,486,606.90 |
| 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 | | 1,118,340.95 | 458,984.17 |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 税金及附加 | | 72,911,202.09 | 52,727,931.57 |
| 销售费用 | | 107,459,709.89 | 87,259,966.62 |
| 管理费用 | | 191,287,800.02 | 169,330,420.72 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 109,949,849.13 | 127,808,686.99 |
| 其中：利息费用 | | 119,682,915.96 | 145,344,147.30 |
| 利息收入 | | 10,288,644.26 | 18,016,175.08 |
| 加：其他收益 | | 6,209,989.81 | 3,590,853.58 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | 170,904,415.68 | 972,770,575.74 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 37,203,048.39 | 33,766,013.45 |
| 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） | | 13,675,211.68 | -44,756.50 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | -575,531,626.39 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | -14,172,750.26 | -120,677,468.57 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | -166,228.95 | -177,536.98 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | -499,049,110.79 | 818,233,742.28 |
| 加：营业外收入 | | 4,415,845.56 | 5,825,439.05 |
| 减：营业外支出 | | 3,852,437.27 | 3,132,803.81 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -498,485,702.50 | 820,926,377.52 |
| 减：所得税费用 | | 43,823,169.67 | 236,127,576.63 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -542,308,872.17 | 584,798,800.89 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | -542,308,872.17 | 584,798,800.89 |
| 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) | | -553,294,937.22 | 571,982,617.38 |
| 2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列) | | 10,986,065.05 | 12,816,183.51 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | 44,627,238.87 | -9,503,313.26 |
| (一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | 44,627,238.87 | -9,503,313.26 |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益 | | 22,919,482.00 | |
| (1) 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| (2) 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| (3) 其他权益工具投资公允价值变动 | | 22,919,482.00 | |
| (4) 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益 | | 21,707,756.87 | -9,503,313.26 |
| (1) 权益法下可转损益的其他综合收益 | | 21,707,756.87 | -6,349,354.89 |
| (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 | | | -3,153,958.37 |
| (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 | | -497,681,633.30 | 575,295,487.63 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | -508,667,698.35 | 562,479,304.12 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | | 10,986,065.05 | 12,816,183.51 |
| 八、每股收益: | | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | -0.822 | 0.8494 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | -0.822 | 0.8494 |

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

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

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 | | 94,660,742.00 | 104,981,798.22 |
| 减: 营业成本 | | 33,047,060.20 | 30,763,842.29 |
| 税金及附加 | | 9,340,673.89 | 11,015,973.39 |
| 销售费用 | | 204,755.66 | 478,949.84 |
| 管理费用 | | 82,567,971.29 | 69,630,329.84 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 75,604,401.98 | 87,226,898.67 |
| 其中: 利息费用 | | 80,422,031.64 | 96,168,142.32 |
| 利息收入 | | 4,933,325.53 | 8,965,348.12 |
| 加: 其他收益 | | | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | | 71,430,463.81 | 810,191,052.58 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | 37,203,048.39 | 33,766,013.45 |
| 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) | | 12,160,496.65 | |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | | 696,805.58 | |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | | | -1,106,804.06 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | | -61,963.26 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | | -21,816,354.98 | 714,888,089.45 |
| 加: 营业外收入 | | | 774,045.70 |
| 减: 营业外支出 | | | 62,500.00 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | -21,816,354.98 | 715,599,635.15 |
| 减: 所得税费用 | | -14,970,618.15 | 176,309,228.67 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | | -6,845,736.83 | 539,290,406.48 |
| (一)持续经营净利润(净亏 | | -6,845,736.83 | 539,290,406.48 |

| | | | |
|----------------------------|--|---------------|----------------|
| 损以“－”号填列) | | | |
| (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 | | 44,627,238.87 | -6,349,354.89 |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益 | | 22,919,482.00 | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | 22,919,482.00 | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益 | | 21,707,756.87 | -6,349,354.89 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | 21,707,756.87 | -6,349,354.89 |
| 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 | | 37,781,502.04 | 532,941,051.59 |
| 七、每股收益: | | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | | |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | | |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

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 | | 2,687,457,951.35 | 3,273,413,365.65 |
| 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 | | 40,060,593.46 | 31,732,020.90 |
| 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 | | 1,176,055.89 | 1,437,862.82 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 1,705,587,764.39 | 394,907,200.53 |
| 经营活动现金流入小计 | | 4,434,282,365.09 | 3,701,490,449.90 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 2,578,445,370.58 | 3,297,013,296.76 |
| 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 | | 175,689,895.60 | 152,622,949.18 |
| 支付的各项税费 | | 336,300,361.26 | 389,195,911.35 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 1,013,604,827.53 | 484,371,555.50 |
| 经营活动现金流出小计 | | 4,104,040,454.97 | 4,323,203,712.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 330,241,910.12 | -621,713,262.89 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 3,040,920,942.00 | 1,977,816,121.06 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 61,991,469.46 | 130,971,493.88 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 60,239.30 | 71,130.34 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 8,295,785.99 | 567,513,872.30 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 31,955,676.80 | 115,991,647.26 |
| 投资活动现金流入小计 | | 3,143,224,113.55 | 2,792,364,264.84 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 21,716,612.00 | 8,088,330.44 |
| 投资支付的现金 | | 1,819,266,017.10 | 2,125,287,739.23 |
| 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 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | 371,232,750.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 1,840,982,629.10 | 2,504,608,819.67 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 1,302,241,484.45 | 287,755,445.17 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 55,500,000.00 | 2,989,119.68 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 47,500,000.00 | |
| 取得借款收到的现金 | | 2,270,440,000.00 | 492,560,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 190,000,000.00 | 183,585,600.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 2,515,940,000.00 | 679,134,719.68 |
| 偿还债务支付的现金 | | 2,430,000,000.00 | 240,000,000.00 |

| | | | |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 450,129,812.77 | 364,623,340.63 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 14,524,957.88 | 696,400,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 2,894,654,770.65 | 1,301,023,340.63 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -378,714,770.65 | -621,888,620.95 |
| 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 | | 1,253,768,623.92 | -955,846,438.67 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 1,555,759,012.26 | 2,511,605,450.93 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 2,809,527,636.18 | 1,555,759,012.26 |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

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 | | 88,831,163.78 | 107,923,931.56 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 1,099,960,781.67 | 698,571,949.39 |
| 经营活动现金流入小计 | | 1,188,791,945.45 | 806,495,880.95 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 6,467,664.71 | 735,811,103.09 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 62,805,769.82 | 57,523,118.79 |
| 支付的各项税费 | | 187,161,059.64 | 211,998,941.81 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 580,157,293.84 | 308,622,339.75 |
| 经营活动现金流出小计 | | 836,591,788.01 | 1,313,955,503.44 |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 352,200,157.44 | -507,459,622.49 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 1,528,574,895.23 | 1,374,484,371.89 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 1,964,536.37 | 1,145,351.52 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 5,500.00 |
| 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 | | 593,446,825.90 | 1,422,821,016.30 |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,123,986,257.50 | 2,798,456,239.71 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,326,337.62 | 31,468.87 |
| 投资支付的现金 | | 712,900,000.00 | 1,010,408,163.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 691,075,717.16 | 1,560,322,933.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 1,405,302,054.78 | 2,570,762,564.87 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 718,684,202.72 | 227,693,674.84 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 1,300,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 1,300,000,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | | 2,328,000,000.00 | 240,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 331,131,576.20 | 288,711,334.24 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 11,900,000.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 2,671,031,576.20 | 528,711,334.24 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -1,371,031,576.20 | -528,711,334.24 |
| 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 | | -300,147,216.04 | -808,477,281.89 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 515,090,587.51 | 1,323,567,869.40 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 214,943,371.47 | 515,090,587.51 |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 2019 年度 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|----------------|--------|---|--|----------------|------|----------------|-----|----------------|--------------|------------------|--------|------------------|----------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | | |
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | ：库存股 | 其他综合收益 | 项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | | 其他 | 小计 |
| 先股 | | 续债 | 他 | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 673,396,786.00 | | | | 902,640,279.28 | | 38,202,818.17 | | 362,788,990.81 | 2,292,344.36 | 2,596,188,546.20 | | 4,575,509,764.82 | 142,940,070.64 | 4,718,449,835.46 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | 74,264,035.57 | | | | 99,372,577.26 | | 173,636,612.83 | | 173,636,612.83 |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 673,396,786.00 | | | | 902,640,279.28 | | 112,466,853.74 | | 362,788,990.81 | 2,292,344.36 | 2,695,561,123.46 | | 4,749,146,377.65 | 142,940,070.64 | 4,892,086,448.29 |
| 三、本期增减变动金额 | | | | | | | 44,627,238.87 | | | | -725,011,117.65 | | -680,383,878.78 | 57,531,255.64 | -622,852,623.14 |

新黄浦 2019 年度报告

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|----------------|--|--|--|----------------|----------------|----------------|--------------|------------------|--|------------------|----------------|------------------|--|
| 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 | | | | | | | | | | | | -954,809.41 | -954,809.41 | |
| 四、本期末余额 | 673,396,786.00 | | | | 902,640,279.28 | 157,094,092.61 | 362,788,990.81 | 2,292,344.36 | 1,970,550,005.81 | | 4,068,762,498.87 | 200,471,326.28 | 4,269,233,825.15 | |

| 项目 | 2018 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 | | | | | | | | | | | 其他 | 小计 | | |
| | 实收资本 (或股本) | 其他权益 工具 | | | 资本公积 | 库存股 | 其他综合收益 | 项 储 备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | | | |
| | 先 股 | 续 债 | 他 | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 561,163,988.00 | | | | 1,014,873,077.28 | | 47,706,131.43 | | 308,859,950.16 | 2,269,722.95 | 2,274,564,986.68 | | 4,209,437,856.50 | 120,269,002.96 | 4,329,706,859.46 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | | | |

新黄浦 2019 年度报告

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--|--|----------------------|--|-------------------|--|--------------------|--------------|----------------------|--|----------------------|----------------|------------------|
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本 年期初余 额 | 561,163,988 .00 | | | 1,014,873,07 7.28 | | 47,706,131.4 3 | | 308,859,950. 16 | 2,269,722.95 | 2,274,564,986. 68 | | 4,209,437,856. 50 | 120,269,002.96 | 4,329,706,859.46 |
| 三、本 期增减变 动金额（减 少以 “-”号 填列） | 112,232,798 .00 | | | -112,232,798 .00 | | -9,503,313.2 6 | | 53,929,040.6 5 | 22,621.41 | 321,623,559.52 | | 366,071,908.32 | 22,671,067.68 | 388,742,976.00 |
| （一） 综合收益 总额 | | | | | | -9,503,313.2 6 | | | | 571,982,617.38 | | 562,479,304.12 | 12,816,183.51 | 575,295,487.63 |
| （二） 所有者投 入和减少 资本 | | | | | | | | | | | | | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 1. 所 有者投入 的普通股 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其 他权益工 具持有者 投入资本 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股 份支付计 入所有者 权益的金 额 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其 他 | | | | | | | | | | | | | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| （三） 利润分配 | | | | | | | | 53,929,040.6 5 | 22,621.41 | -250,359,057.8 6 | | -196,407,395.8 0 | | -196,407,395.80 |
| 1. 提 取盈余公 积 | | | | | | | | 53,929,040.6 5 | | -53,929,040.65 | | | | |
| 2. 提 取一般风 险准备 | | | | | | | | | 22,621.41 | -22,621.41 | | | | |
| 3. 对 所有者（或 股东）的分 配 | | | | | | | | | | -196,407,395.8 0 | | -196,407,395.8 0 | | -196,407,395.80 |
| 4. 其 他 | | | | | | | | | | | | | | |
| （四） 所有者权 益内部结 | 112,232,798 .00 | | | -112,232,798 .00 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--|--|-----------------|---------------|----------------|--------------|------------------|--|------------------|----------------|------------------|-------------|
| 转 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 112,232,798.00 | | | -112,232,798.00 | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | -145,115.83 | -145,115.83 |
| 四、本期期末余额 | 673,396,786.00 | | | 902,640,279.28 | 38,202,818.17 | 362,788,990.81 | 2,292,344.36 | 2,596,188,546.20 | | 4,575,509,764.82 | 142,940,070.64 | 4,718,449,835.46 | |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| | |
|----|---------|
| 项目 | 2019 年度 |
|----|---------|

| | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | ： 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 | 673,396,78 6.00 | | | | 1,005,958,26 4.76 | | 39,981,909.39 | 362,532,986. 14 | 2,235,892,307 .63 | 4,317,762,25 3.92 | |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | 72,484,944.35 | | 101,151,668.4 8 | 173,636,612. 83 | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 673,396,78 6.00 | | | | 1,005,958,26 4.76 | | 112,466,853.7 4 | 362,532,986. 14 | 2,337,043,976 .11 | 4,491,398,86 6.75 | |
| 三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列） | | | | | | | 44,627,238.87 | | -178,561,917. 26 | -133,934,678 .39 | |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 44,627,238.87 | | -6,845,736.83 | 37,781,502.0 4 | |
| （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 | | | | | | | | | -171,716,180. 43 | -171,716,180 .43 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者（或股东）的分 配 | | | | | | | | | -171,716,180. 43 | -171,716,180 .43 | |
| 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 | | | | | | | | | | | |

新黄浦 2019 年度报告

| | | | | | | | | | | |
|----------|--------------------|--|--|--|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--|
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 673,396.78 6.00 | | | | 1,005,958.26 4.76 | 157,094,092.6 1 | 362,532,986. 14 | 2,158,482,058 .85 | 4,357,464,18 8.36 | |

| 项目 | 2018 年度 | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|------|---------------|------|----------------|------------------|------------------|
| | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | ：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 | 561,163,988.00 | | | | 1,118,191,062.76 | | 46,331,264.28 | | 308,603,945.49 | 1,946,938,337.60 | 3,981,228,598.13 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 561,163,988.00 | | | | 1,118,191,062.76 | | 46,331,264.28 | | 308,603,945.49 | 1,946,938,337.60 | 3,981,228,598.13 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列) | 112,232,798.00 | | | | -112,232,798.00 | | -6,349,354.89 | | 53,929,040.65 | 288,953,970.03 | 336,533,655.79 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | -6,349,354.89 | | | 539,290,406.48 | 532,941,051.59 |
| (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 | | | | | | | | | 53,929,040.65 | -250,336,436.45 | -196,407,395.80 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 53,929,040.65 | -53,929,040.65 | |
| 2. 对所有者 (或股东) 的分配 | | | | | | | | | | -196,407,395.80 | -196,407,395.80 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--|--|--|------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|--|
| (四) 所有者权益内部结转 | 112,232,798.00 | | | | -112,232,798.00 | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 112,232,798.00 | | | | -112,232,798.00 | | | | | |
| 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、本期期末余额 | 673,396,786.00 | | | | 1,005,958,264.76 | 39,981,909.39 | 362,532,986.14 | 2,235,892,307.63 | 4,317,762,253.92 | |

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用□不适用

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月批准改制为股份有限公司，公司统一社会信用代码：91310000132345908G。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日，公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革，股本总数为561,163,988股，已全部上市流通。

2018年5月17日，经公司2017年年度股东大会决议通过，以2017年末总股本561,163,988股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，转增后的股本总额为673,396,786股。

2019年6月28日，经公司2018年年度股东大会审议通过，公司中文名称“上海新黄浦置业股份有限公司”变更为“上海新黄浦实业集团股份有限公司”，公司英文名称变更为“SHANGHAINewHUANGPUINDUSTRIALGROUPCO.,LTD.”。

截至2019年12月31日止，本公司累计发行股本总数673,396,786股，注册资本为673,396,786元，注册地：上海市北京东路668号东楼32层，总部地址：上海市北京东路668号东楼32层。本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本财务报表业经公司董事于2020年4月28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及结构化主体如下：

| 子公司、结构化主体名称 |
|---|
| 上海欣龙企业发展有限公司 |
| 上海科技京城管理发展有限公司 |
| 上海欣南房地产开发有限公司 |
| 上海怡隆置业有限公司 |
| 上海欣沁置业有限公司 |
| 上海新佘山置业有限公司 |
| 上海恒立房地产有限公司 |
| 华闻期货有限公司 |
| 上海浦浩投资有限公司 |
| 上海华闻金融信息服务有限公司 |
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 |
| 湖州南浔花园名都大酒店有限公司 |
| 湖州南浔嘉顺投资管理有限公司 |
| 新黄浦（湖州）房地产开发有限公司 |
| 上海欣济置业有限公司 |
| 上海欣台置业有限公司 |
| 上海欣福置业有限公司 |
| 上海新黄浦投资管理有限公司 |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 |
| 上海新蒲置业发展有限公司 |
| 欣龙新干线供应链（上海）有限公司 |
| 吉欣能源（浙江自贸区）有限公司 |
| 上海陇闵置业发展有限公司 |
| 上海新浦晟商业保理有限公司 |
| 浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金 |
| 浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金 |
| 浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金 |
| 浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金（原名浦浩量化多策略 1 号私募投资基金） |
| 浦浩稳进固收混合 1 号私募证券投资基金 |
| 浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金 |

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，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

具体会计政策和会计估计提示：

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“五、(10)金融工具”、“(15)存货”、“(23)固定资产”、“(29)无形资产”、“(31)长期待摊费用”、“(38)收入”。

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

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

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

本公司采用人民币为记账本位币。

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、结构化主体。

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。

子公司股东权益、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股东权益项目下、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股东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股东权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他股东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股东权益变动，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“五、21 长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

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；股东权益项目除“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，自股东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）。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(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。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未

领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

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,与原直接计入股东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,与原直接计入股东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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资，无论是否包含重大融资成分，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。

本公司合并范围内企业间的往来款在整个存续期内预期信用损失为 0，合并范围内企业间应收款项不计提坏账准备。

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：

期末如果可供出售权益工具投资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，将原直接计入股东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。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：

- ①发行方发生严重财务困难；
- ②因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ③权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

④权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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：

可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过 1 年；投资成本的计算方法为：交易价时支付对价的公允价值和交易费用；持续下跌期间的确定依据为：1 年。

(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) 应收款项坏账准备：

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：金额超过 3,000 万元(不含 3,000 万元)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，如有客观证据表明其已发生减值，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，将其归入相应组合计提坏账准备。

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 | |
|----------------------|-------------------------------|
| 组合 1 | 合并范围内的应收账款和其他应收款 |
| 组合 2 | 单独测试未发生减值的，以及合并范围外的应收账款和其他应收款 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 | |
| 组合 1 | 不计提 |
| 组合 2 | 账龄分析法 |

除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，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 | 10 | 10 |

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|-------|-------------|--------------|
| 2-3 年 | 15 | 15 |
| 3-4 年 | 20 | 20 |
| 4-5 年 | 20 | 20 |
| 5 年以上 | 50 | 50 |

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：如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，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。

坏账准备的计提方法：期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。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。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

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

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

15. 存货

√适用□不适用

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

(1) 除开发产品、开发成本的存货：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。

(2) 开发产品、开发成本：

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：在报告期资产负债表日的价格没有足够成交量支持，或者从资产负债表日后事项期间的价格趋势判断资产负债表日的价格为非正常波动形成等。

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、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6、 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 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。

18. 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

19. 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

20. 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

21. 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股东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股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。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股东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股东权益变动而确认的股东权益，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股东权益变动而确认的股东权益，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股东权益按比例结转；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股东权益全部结转。

22. 投资性房地产

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。

23. 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

√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 | 年限平均法 | 30-40 | 5 | 2.375-3.167 |
| 酒店专用设备 | 年限平均法 | 10-20 | 5 | 4.75-9.50 |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5-6 | 5 | 15.83-19.00 |
| 运输设备 | 年限平均法 | 5 | 5 | 19.00 |
| 其他设备 | 年限平均法 | 5 | 5 | 19.00 |

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，除非固定资产符合持有待售的条件。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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(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

24. 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。

25. 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。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 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 | 摊销方法 | 依据 |
|----|--------|-------|-----|
| 软件 | 5 年 | 年限平均法 | 受益期 |

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

本报告期公司无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

30. 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。

31. 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。

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

| 项目名称 | 摊销期限 | 依据 |
|----------|------|---------|
| 科技京城改造项目 | 10 年 | 预计可使用年限 |
| 科技京城财产保险 | 10 年 | 受益期 |
| 科技京城装修费 | 10 年 | 预计可使用年限 |
| 其他 | 10 年 | 受益期 |

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

33. 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）。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，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

34. 租赁负债

□适用√不适用

35. 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。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

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。

本公司根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

2、具体原则

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

(2) 关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

商品房主要指本公司开发的或购入的产权归属于本公司及下属子公司或控股公司的住宅及商业地产，例如普通住宅、办公楼、商场商铺等。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。配套商品房是因市政工程动迁而为居民建造的商品房。按照规定配套商品房在销售过程中，对于购买对象及其条件需由相关政府部门和单位作专门审核，符合条件方能购买。

3、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 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。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

以订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍：

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

4、手续费及受托客户资产管理业务收入的确认和计量原则

(1) 手续费收入

手续费收入，客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

(2) 受托客户资产管理业务收入

于受托投资管理合同到期，与委托人结算时，按合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

40. 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：有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：与资产相关的政府补助以外的政府补助。

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收益相关。

2、确认时点

本公司政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规

定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

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。

41. 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。

42. 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

43. 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。

44. 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) |
|---|-------------|---------------------|
| 资产负债表中“应收票据及应收账款”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。 | 第八届第四次董事会决议 | 详见附注 |
| 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（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）” | 第八届第四次董事会决议 | 详见附注 |
| 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”。 | 第八届第四次董事会决议 | 详见附注 |
| 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。 | 第八届第四次董事会决议 | 详见附注 |
| 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。 | 第八届第四次董事会决议 | 详见附注 |

其他说明

1、 重要会计政策变更

(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，并经公司第八届第四次董事会决议通过，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 |
| (1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应 | “应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收 | “应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收 |

| 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 |
| 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。 | 票据”上年年末余额 965,274,900.00 元，“应收账款”上年年末余额 13,411,829.12 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 158,432,468.93 元。 | 票据”上年年末余额 965,274,900.00 元，“应收账款”上年年末余额 0.00 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 712,161.51 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。

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，并经公司第八届第四次董事会决议通过，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（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）” | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产减少 8,622,555.03 元；交易性金融资产增加 8,622,555.03 元；衍生金融 | |

| 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 |
| | 负债减少 561,341.80 元； 交易性金融负债增加 561,341.80 元。 | |

| 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 |
| (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”。 | 可供出售金融资产减少 49,499,418.66 元；其他非流动资产增加 184,368,309.97；递延所得税负债增加 33,717,222.83 元；其他综合收益增加 1,779,091.22 元；留存收益增加 99,372,577.26 元。 | 可供出售金融资产减少 37,759,036.00 元；其他非流动资产增加 172,627,927.31 元，递延所得税负债增 33,717,222.83 元；留存收益增加 101,151,668.48 元。 |
| (3) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。 | 可供出售金融资产减少 333,366.00 元；其他权益工具增加 96,979,958.47 元；递延所得税负债增加 24,161,648.12 元；其他综合收益增加 72,484,944.35 元。 | 可供出售金融资产减少 333,366.00 元；其他权益工具增加 96,979,958.47 元；递延所得税负债增加 24,161,648.12 元；其他综合收益增加 72,484,944.35 元。 |
| (4) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。 | 可供出售金融资产减少 815,306,387.50 元；一年内到期的非流动资产增加 815,306,387.50 元。 | |

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 | 1,565,079,012.26 | 货币资金 | 摊余成本 | 1,565,079,012.26 |
| 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 | 8,622,555.03 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 8,622,555.03 |
| 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 | 965,274,900.00 | 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 | 965,274,900.00 |
| 应收账款 | 摊余成本 | 13,411,829.12 | 应收账款 | 摊余成本 | 13,411,829.12 |
| | | | 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 | 96,972,050.26 | 其他应收款 | 摊余成本 | 96,972,050.26 |
| 持有至到期投资 | 摊余成本 | | 债权投资 | 摊余成本 | |

| 原金融工具准则 | | | 新金融工具准则 | | |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| (含其他流动资产) | | | (含其他流动资产) | | |
| 可供出售金融资产 (含其他流动资产) | 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(含其他流动资 产) | 摊余成本 | |
| | | | 其他债权投资 (含其他流动资产) | 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) | 49,832,784.66 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入 | |
| | | | 其他非流动金融资产 | 当期损益 | 184,368,309.97 |
| | | | 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 | 96,979,958.47 |
| | 以成本计量(权益工具) | 815,306,387.50 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入 | |
| 其他非流动金融资产 | | | 当期损益 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | 摊余成本 | 815,306,387.50 | |
| 长期应收款 | 摊余成本 | | 长期应收款 | 摊余成本 | |
| 衍生金融负债 | 以公允价值计量且其变动 计入当期损益 | 561,341.80 | 交易性金融负债 | 以公允价值计量且其变动计入 当期损益 | 561,341.80 |

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 | 515,390,587.51 | 货币资金 | 摊余成本 | 515,390,587.51 |
| 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 | | 交易性金融资产 | 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 | | 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 | 965,274,900.00 | 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 | 965,274,900.00 |
| 应收账款 | 摊余成本 | | 应收账款 | 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 | |
| 其他应收款 | 摊余成本 | 2,838,338,782.88 | 其他应收款 | 摊余成本 | 2,838,338,782.88 |
| 持有至到期投资 (含其他流动资产) | 摊余成本 | | 债权投资 (含其他流动资产) | 摊余成本 | |
| 可供出售金融资产 (含其他流动资产) | 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(含其他流动资产) | 摊余成本 | |

| 原金融工具准则 | | 新金融工具准则 | | |
|---------------------------|---------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | | 其他债权投资(含其他流动资产) | 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) | 39,172,402.00 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | |
| | | 其他非流动金融资产 | | 172,627,927.31 |
| | | 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 | 96,979,958.47 |

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订) 情况

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《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。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

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。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|--------------|------------------|------------------|-----|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 1,565,079,012.26 | 1,565,079,012.26 | |
| 结算备付金 | 17,110,936.74 | 17,110,936.74 | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | 8,622,555.03 | 8,622,555.03 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 8,622,555.03 | | -8,622,555.03 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | 965,274,900.00 | | -965,274,900.00 |
| 应收账款 | 13,411,829.12 | 13,411,829.12 | |
| 应收款项融资 | | 965,274,900.00 | 965,274,900.00 |
| 预付款项 | 859,746,785.90 | 859,746,785.90 | |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 其他应收款 | 96,972,050.26 | 96,972,050.26 | |
| 其中：应收利息 | 109,947.83 | 109,947.83 | |
| 应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | 1,142,002.01 | 1,142,002.01 | |
| 存货 | 4,898,286,848.23 | 4,898,286,848.23 | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 190,000,000.00 | 1,005,306,387.50 | 815,306,387.50 |
| 其他流动资产 | 502,045,916.64 | 502,045,916.64 | |
| 流动资产合计 | 9,117,692,836.19 | 9,932,999,223.69 | 815,306,387.50 |
| 非流动资产： | | | |
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |

| | | | |
|--------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 可供出售金融资产 | 865,139,172.16 | | -865,139,172.16 |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 1,368,218,048.24 | 1,368,218,048.24 | |
| 其他权益工具投资 | | 96,979,958.47 | 96,979,958.47 |
| 其他非流动金融资产 | | 184,368,309.97 | 184,368,309.97 |
| 投资性房地产 | 642,493,162.06 | 642,493,162.06 | |
| 固定资产 | 527,300,907.00 | 527,300,907.00 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 261,570.90 | 261,570.90 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | 32,009,686.08 | 32,009,686.08 | |
| 长期待摊费用 | 16,412,108.16 | 16,412,108.16 | |
| 递延所得税资产 | 6,384,320.80 | 6,384,320.80 | |
| 其他非流动资产 | 3,690,195.70 | 3,690,195.70 | |
| 非流动资产合计 | 3,461,909,171.10 | 2,878,118,267.38 | -583,790,903.72 |
| 资产总计 | 12,579,602,007.29 | 12,811,117,491.07 | 231,515,483.78 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 向中央银行借款 | | | |
| 拆入资金 | | | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|-------------|
| 交易性金融负债 | | 561,341.80 | 561,341.80 |
| 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 | 561,341.80 | | -561,341.80 |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 158,432,468.93 | 158,432,468.93 | |
| 预收款项 | 2,511,020,300.59 | 2,511,020,300.59 | |
| 合同负债 | | | |
| 卖出回购金融资产款 | 1,899,792.41 | 1,899,792.41 | |
| 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 | 21,988,132.31 | 21,988,132.31 | |
| 应交税费 | 205,875,151.90 | 205,875,151.90 | |
| 其他应付款 | 1,092,428,648.59 | 1,092,428,648.59 | |
| 其中：应付利息 | 52,922,739.73 | 52,922,739.73 | |
| 应付股利 | 19,953,496.16 | 19,953,496.16 | |
| 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 | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | 231,354,113.71 | 231,354,113.71 | |
| 流动负债合计 | 4,303,559,950.24 | 4,303,559,950.24 | |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | 9,519,921.24 | 9,519,921.24 | |

| | | | |
|----------------------|------------------|------------------|---------------|
| 长期借款 | 1,047,560,000.00 | 1,047,560,000.00 | |
| 应付债券 | 2,138,966,546.84 | 2,138,966,546.84 | |
| 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 | 113,919,353.51 | 171,798,224.46 | 57,878,870.95 |
| 其他非流动负债 | 247,626,400.00 | 247,626,400.00 | |
| 非流动负债合计 | 3,557,592,221.59 | 3,615,471,092.54 | 57,878,870.95 |
| 负债合计 | 7,861,152,171.83 | 7,919,031,042.78 | 57,878,870.95 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 673,396,786.00 | 673,396,786.00 | |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 902,640,279.28 | 902,640,279.28 | |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | 38,202,818.17 | 112,466,853.74 | 74,264,035.57 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 362,788,990.81 | 362,788,990.81 | |
| 一般风险准备 | 2,292,344.36 | 2,292,344.36 | |

| | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 未分配利润 | 2,596,188,546.20 | 2,695,561,123.46 | 99,372,577.26 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 4,575,509,764.82 | 4,749,146,377.65 | 173,636,612.83 |
| 少数股东权益 | 142,940,070.64 | 142,940,070.64 | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 4,718,449,835.46 | 4,892,086,448.29 | 173,636,612.83 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 12,579,602,007.29 | 12,811,117,491.07 | 231,515,483.78 |

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

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 | 515,390,587.51 | 515,390,587.51 | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | 965,274,900.00 | | -965,274,900.00 |
| 应收账款 | | | |
| 应收款项融资 | | 965,274,900.00 | 965,274,900.00 |
| 预付款项 | 734,020,000.00 | 734,020,000.00 | |
| 其他应收款 | 2,838,338,782.88 | 2,838,338,782.88 | |

| | | | |
|---------------|------------------|------------------|----------------|
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | 12,176,125.57 | 12,176,125.57 | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | 5,065,200,395.96 | 5,065,200,395.96 | |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | 39,172,402.00 | | -39,172,402.00 |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 3,200,975,164.00 | 3,202,055,164.00 | 1,080,000.00 |
| 其他权益工具投资 | | 96,979,958.47 | 96,979,958.47 |
| 其他非流动金融资产 | | 172,627,927.31 | 172,627,927.31 |
| 投资性房地产 | 487,254,119.07 | 487,254,119.07 | |
| 固定资产 | 748,432.46 | 748,432.46 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 1,989,009.00 | 1,989,009.00 | |
| 递延所得税资产 | 2,659,236.24 | 2,659,236.24 | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | 3,732,798,362.77 | 3,964,313,846.55 | 231,515,483.78 |
| 资产总计 | 8,797,998,758.73 | 9,029,514,242.51 | 231,515,483.78 |
| 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 | 712,161.51 | 712,161.51 | |
| 预收款项 | 2,393,065.96 | 2,393,065.96 | |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | 7,106,077.28 | 7,106,077.28 | |
| 应交税费 | 179,466,086.98 | 179,466,086.98 | |
| 其他应付款 | 1,512,343,356.34 | 1,512,343,356.34 | |
| 其中：应付利息 | 52,922,739.73 | 52,922,739.73 | |
| 应付股利 | 19,953,496.16 | 19,953,496.16 | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | 1,782,020,748.07 | 1,782,020,748.07 | |

| 非流动负债： | | | |
|----------------------|------------------|------------------|----------------|
| 长期借款 | 555,000,000.00 | 555,000,000.00 | |
| 应付债券 | 2,138,966,546.84 | 2,138,966,546.84 | |
| 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 | 4,249,209.90 | 62,128,080.85 | 57,878,870.95 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | 2,698,215,756.74 | 2,756,094,627.69 | 57,878,870.95 |
| 负债合计 | 4,480,236,504.81 | 4,538,115,375.76 | 57,878,870.95 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 673,396,786.00 | 673,396,786.00 | |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 1,005,958,264.76 | 1,005,958,264.76 | |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | 39,981,909.39 | 112,466,853.74 | 72,484,944.35 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 362,532,986.14 | 362,532,986.14 | |
| 未分配利润 | 2,235,892,307.63 | 2,337,043,976.11 | 101,151,668.48 |

| | | | |
|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 4,317,762,253.92 | 4,491,398,866.75 | 173,636,612.83 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 8,797,998,758.73 | 9,029,514,242.51 | 231,515,483.78 |

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(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

45. 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 | 6%、10%、9%、13%、16% |

| | | |
|---------|---------------------------------------|---------------------------|
| 消费税 | | |
| 营业税 | 按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税） | |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税计缴 | 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 | 超率累进税率、按收入的 2%、3%、3.5% 预缴 |
| 增值税 | 按照销售额和征收率计算应纳税额（简易计税方法及小规模纳税人） | 3%、5% |

注：根据【财税 2019 年第 39 号文件】规定，2019 年 4 月 1 日起纳税人发生增值税应税销售行为，纳税人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

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 | 107,905.86 | 237,999.71 |
| 银行存款 | 1,345,551,022.29 | 1,239,232,349.74 |
| 其他货币资金 | 1,464,168,708.03 | 325,608,662.81 |
| 合计 | 2,809,827,636.18 | 1,565,079,012.26 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

其他说明

注：其他货币资金期末余额中子公司华闻期货有限公司期货保证金存款为 1,463,961,054.51 元。

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------|------------|------------|
| 银行承兑汇票保证金 | | |
| 信用证保证金 | | |
| 履约保证金 | 300,000.00 | 300,000.00 |
| 用于担保的定期存款或通知存款 | | |

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------------------|------------|--------------|
| 放在境外且资金汇回受到限制的款项 | | |
| 诉讼冻结 | | 9,020,000.00 |
| 合计 | 300,000.00 | 9,320,000.00 |

注：履约保证金在编制现金流量表时已在期末现金及现金等价物中剔除。

结算备付金

1、按类别列示

| 类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|--------------|---------------|
| 公司备付金 | 6,541,209.87 | 17,110,936.74 |

2、按币种列示

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|-----|------|----|--------------|------|----|---------------|
| | 原币 | 汇率 | 折人民币 | 原币 | 汇率 | 折人民币 |
| 人民币 | | | 6,541,209.87 | | | 17,110,936.74 |
| | | | 9.87 | | | 36.74 |

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 | 50,300,712.98 | 8,622,555.03 |
| 其中： | | |
| 债务工具投资 | 10,120,000.00 | 3,685,909.70 |
| 权益工具投资 | | 3,599,643.39 |
| 衍生金融资产 | 503,806.00 | 194,001.94 |
| 其他 | 39,676,906.98 | 1,143,000.00 |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| | | |
| | | |
| 合计 | 50,300,712.98 | 8,622,555.03 |

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 年以内小计 | 7,712,828.67 |
| 1 至 2 年 | 31,517.00 |
| 2 至 3 年 | 11,532.00 |
| 3 年以上 | |

| | |
|---------|--------------|
| 3 至 4 年 | 12,032.00 |
| 4 至 5 年 | 11,532.00 |
| 5 年以上 | 177,251.60 |
| | |
| | |
| 合计 | 7,956,693.27 |

(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 | 97,760.00 | 1.23 | 97,760.00 | 100.00 | | 97,760.00 | 0.68 | 97,760.00 | 100.00 | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 7,858,933.27 | 98.77 | 434,981.53 | 5.53 | 7,423,951.74 | 14,212,536.36 | 99.32 | 800,707.24 | 5.63 | 13,411,829.12 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 合计 | 7,956,693.27 | 100.00 | 532,741.53 | | 7,423,951.74 | 14,310,296.36 | 100.00 | 898,467.24 | | 13,411,829.12 |

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 |
| 上海市机电房产有限公司 | 97,760.00 | 97,760.00 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 合计 | 97,760.00 | 97,760.00 | 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: 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | 7,712,828.67 | 385,641.43 | 5.00 |
| 1-2 年 | 31,517.00 | 3,151.70 | 10.00 |
| 2-3 年 | 11,532.00 | 1,729.80 | 15.00 |
| 3-4 年 | 12,032.00 | 2,406.40 | 20.00 |
| 4-5 年 | 11,532.00 | 2,306.40 | 20.00 |
| 5 年以上 | 79,491.60 | 39,745.80 | 50.00 |
| 合计 | 7,858,933.27 | 434,981.53 | |

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 | |
| 按单项计提坏账准备 | 97,760.00 | | | | | 97,760.00 |
| 按账龄分析法组合计提坏账准备 | 800,707.24 | -178,781.71 | | | 186,944.00 | 434,981.53 |
| 合计 | 898,467.24 | -178,781.71 | | | 186,944.00 | 532,741.53 |

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

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 核销金额 |
|-----------|------------|
| 实际核销的应收账款 | 186,944.00 |

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 应收账款性质 | 核销金额 | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|----------|--------|------------|------|---------|-------------|
| 上海老介福总公司 | 物业管理费 | 186,944.00 | 无法收回 | 是 | 否 |
| 合计 | / | 186,944.00 | / | / | / |

应收账款核销说明：

□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 |
|-----------------|--------------|---------------------|------------|
| 上海佳冷冷弯科技股份有限公司 | 4,972,506.25 | 62.49 | 248,625.31 |
| 扬州市同力再生资源利用有限公司 | 1,893,313.80 | 23.80 | 94,665.69 |
| 陈常修 | 138,864.00 | 1.75 | 6,943.20 |
| 上海同缘商贸合作公司 | 80,724.00 | 1.01 | 19,604.40 |
| 张家港蓝博士信息科技有限公司 | 11,744.00 | 0.15 | 5,872.00 |
| 合计 | 7,097,152.05 | 89.20 | 375,710.60 |

(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

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|----------------|
| 应收票据 | 7,000,000.00 | 965,274,900.00 |
| 合计 | 7,000,000.00 | 965,274,900.00 |

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

| 项目 | 年初余额 | 本期新增 | 本期终止确认 | 其他变动 | 期末余额 | 累计在其他综合收益中确认的损失准备 |
|------|----------------|---------------|----------------|------|--------------|-------------------|
| 应收票据 | 965,274,900.00 | 35,435,319.22 | 993,710,219.22 | | 7,000,000.00 | |

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

其他说明：

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 | 120,846,022.92 | 99.92 | 859,746,785.90 | 100.00 |
| 1 至 2 年 | 102,700.00 | 0.08 | | |
| 2 至 3 年 | | | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 120,948,722.92 | 100.00 | 859,746,785.90 | 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 (%) |
|---------------|----------------|---------------------|
| 上海住信建设发展有限公司 | 77,000,000.00 | 63.66 |
| 上海麟煌贸易有限公司 | 34,676,186.52 | 28.67 |
| 仪征市聚润化工有限公司 | 4,998,628.50 | 4.13 |
| 浙江同花顺智能科技有限公司 | 796,460.18 | 0.66 |
| 上海期货信息技术有限公司 | 734,198.12 | 0.61 |
| 合计 | 118,205,473.32 | 97.73 |

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 | 27,840.13 | 109,947.83 |
| 应收股利 | 1,655,368.55 | |
| 其他应收款 | 196,559,355.01 | 96,862,102.43 |
| 合计 | 198,242,563.69 | 96,972,050.26 |

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

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------------|
| 定期存款 | | |
| 委托贷款 | | |
| 债券投资 | | 101,559.19 |

| | | |
|------|-----------|------------|
| 其他投资 | 27,840.13 | 8,388.64 |
| 合计 | 27,840.13 | 109,947.83 |

(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 |
|---------------|--------------|------|
| 上海永华房地产开发有限公司 | 1,655,368.55 | |
| 合计 | 1,655,368.55 | |

(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 年以内小计 | 493,720,963.19 |
| 1 至 2 年 | 1,448,449.50 |
| 2 至 3 年 | 92,992,761.55 |
| 3 年以上 | |
| 3 至 4 年 | 2,024,086.00 |
| 4 至 5 年 | |

| | |
|-------|----------------|
| 5 年以上 | 4,849,468.96 |
| | |
| 合计 | 595,035,729.20 |

(2) 按分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | |
|-----------|----------------|--------|----------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 553,608,469.50 | 93.04 | 393,608,469.50 | 71.10 | 160,000,000.00 |
| 按组合计提坏账准备 | 41,427,259.70 | 6.96 | 4,867,904.69 | 11.75 | 36,559,355.01 |
| 其中: | | | | | |
| 账龄分析法组合 | 41,427,259.70 | 6.96 | 4,867,904.69 | 11.75 | 36,559,355.01 |
| 合计 | 595,035,729.20 | 100.00 | 398,476,374.19 | | 196,559,355.01 |
| 类别 | 上年年末余额 | | | | |

| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|-------------------------|----------------|--------|---------------|----------|---------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项 | 89,047,500.00 | 56.69 | 53,428,500.00 | 60.00 | 35,619,000.00 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项 | 67,717,206.67 | 43.11 | 6,474,104.24 | 9.56 | 61,243,102.43 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项 | 324,200.00 | 0.20 | 324,200.00 | 100.00 | |
| 合计 | 157,088,906.67 | 100.00 | 60,226,804.24 | | 96,862,102.43 |

按单项计提坏账准备:

| 名称 | 期末余额 | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------|-------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 江苏西商钢铁贸易有限公司 | 464,000,000.00 | 304,000,000.00 | 65.52 | 详见本附注十六/8/1 |
| 福建省闽中有机 | 89,284,269.50 | 89,284,269.50 | 100.00 | 详见本附注十六/8/3 |

| 名称 | 期末余额 | | | |
|--------------------|----------------|----------------|----------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 食品有限公司 | | | | |
| 湖州市南浔联洁 供水管道安装队 | 324,200.00 | 324,200.00 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 合计 | 553,608,469.50 | 393,608,469.50 | 71.10 | |

按组合计提坏账准备:

组合中, 采用账龄计提坏账准备的其他应收款:

| 名称 | 期末余额 | | |
|---------------|---------------|--------------|----------|
| | 其他应收款项 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | 29,720,963.19 | 1,485,995.78 | 5.00 |
| 1-2 年 | 1,181,680.00 | 118,168.00 | 10.00 |
| 2-3 年 | 3,975,261.55 | 596,289.23 | 15.00 |
| 3-4 年 | 2,024,086.00 | 404,817.20 | 20.00 |
| 4-5 年 | | | |
| 5 年以上 | 4,525,268.96 | 2,262,634.48 | 50.00 |

| 名称 | 期末余额 | | |
|----|---------------|--------------|----------|
| | 其他应收款项 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 合计 | 41,427,259.70 | 4,867,904.69 | |

(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 |
|--------|----------------|----------------|
| 欠款 | 464,000,000.00 | |
| 借款 | 89,017,500.00 | 115,683,112.14 |
| 押金、保证金 | 22,133,432.17 | 30,686,560.55 |
| 物业保证金 | 11,614,302.91 | 4,839,833.55 |
| 暂付款 | 5,516,000.00 | |
| 代垫款 | 1,497,769.50 | 2,948,497.68 |
| 代收代付款 | 559,082.05 | 386,989.98 |
| 往来款 | 15,540.00 | 1,762,101.92 |
| 其他 | 682,102.57 | 781,810.85 |
| 合计 | 595,035,729.20 | 157,088,906.67 |

(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 | 6,474,104.24 | | 53,752,700.00 | 60,226,804.24 |
| 2019年1月1日余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | -13,338.48 | | 13,338.48 | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 867,977.08 | | 339,842,431.02 | 340,710,408.10 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | -2,460,838.15 | | | -2,460,838.15 |
| 2019年12月31日余额 | 4,867,904.69 | | 393,608,469.50 | 398,476,374.19 |

其他应收款项账面余额变动如下：

| 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 | 67,717,206.67 | | 89,371,700.00 | 157,088,906.67 |
| 年初余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | -266,769.50 | | 266,769.50 | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期新增 | 530,498.83 | | 464,000,000.00 | 464,530,498.83 |
| 本期直接减记 | | | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 本期终止确认 | | | | |
| 其他变动 | -26,553,676.30 | | | -26,553,676.30 |
| 期末余额 | 41,427,259.70 | | 553,608,469.50 | 595,035,729.20 |

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

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 | |
| 按 单项计 提坏账 准备 | 53,752,700.00 | 339,855,769.50 | | | | 393,608,469.50 |
| 按 组合计 提坏账 准备 | 6,474,104.24 | 854,638.60 | | | 2,460,838.15 | 4,867,904.69 |
| 合 计 | 60,226,804.24 | 340,710,408.10 | | | 2,460,838.15 | 398,476,374.19 |

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 |
|----------------|---------|----------------|-------|---------------------|----------------|
| 江苏西商钢铁贸易有限公司 | 欠款 | 464,000,000.00 | 1 年以内 | 77.98 | 304,000,000.00 |
| 福建省闽中有机食品有限公司 | 借款及代垫款项 | 89,284,269.50 | 2-3 年 | 15.00 | 89,284,269.50 |
| 湖州市土地储备中心 | 押金、保证金 | 10,000,000.00 | 1 年以内 | 1.68 | 500,000.00 |
| 湖州市南浔区住房和城乡建设局 | 物业保证金 | 5,645,585.20 | 1 年以内 | 0.95 | 282,279.26 |
| 上海其塔艺术品有限公司 | 暂付款 | 5,516,000.00 | 1 年以内 | 0.93 | 275,800.00 |
| 合计 | | 574,445,854.70 | | 96.54 | 394,342,348.76 |

(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

买入返售金融资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|---------------|--------------|
| 债券 | 18,585,003.53 | 1,142,002.01 |
| 其中：国债 | 18,585,003.53 | 1,142,002.01 |
| 减：减值准备 | | |
| 账面价值 | 18,585,003.53 | 1,142,002.01 |

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 | 存货跌价准备/合同履约成本减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 存货跌价准备/合同履约成本减值准备 | 账面价值 |
|---------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 原材料 | | | | 829,239.33 | | 829,239.33 |
| 在产品 | | | | | | |
| 库存商品 | 12,672,932.42 | | 12,672,932.42 | | | |
| 周转材料 | | | | | | |
| 消耗性生物资产 | | | | | | |
| 合同履约成本 | | | | | | |
| 开发成本 | 6,302,730,473.10 | | 6,302,730,473.10 | 3,873,066,359.62 | | 3,873,066,359.62 |
| 开发产品 | 986,948,736.89 | 5,757,727.80 | 981,191,009.09 | 1,030,148,977.08 | 5,757,727.80 | 1,024,391,249.28 |
| 合计 | 7,302,352,142.41 | 5,757,727.80 | 7,296,594,414.61 | 4,904,044,576.03 | 5,757,727.80 | 4,898,286,848.23 |

注：抵押情况详见本附注十四/1。

(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 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------------|------------|------------|------------------|----------------|----------------|
| 新黄浦花园名都四象府（CD 地块） | 2017 年 6 月 | 2020 年 3 月 | 1,050,000,000.00 | 225,211,190.97 | 444,003,143.63 |
| 松江南站欣哲苑（191204） | 2017 年 8 月 | 2020 年 6 月 | 1,189,009,500.00 | 915,511,056.13 | 698,639,351.83 |
| 松江南站欣畅苑（191401） | 2017 年 8 月 | 2020 年 6 月 | 578,792,100.00 | 453,448,349.15 | 399,218,469.18 |

新黄浦 2019 年度报告

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|------------------|
| 新黄浦花园名都四象府（ABD 地块） | 2019 年 4 月 | 2021 年 12 月 | 660,000,000.00 | 217,193,684.97 | 143,506,913.55 |
| 景浦华苑 | 2018 年 7 月 | 2021 年 12 月 | 3,409,460,000.00 | 1,813,817,792.82 | 1,621,482,337.84 |
| 奉贤南桥基地欣平苑 | 2018 年 1 月 | 2021 年 3 月 | 599,643,400.00 | 454,720,345.91 | 272,021,387.85 |
| 新顾城保障住房项目 0419-01 地块 | 2018 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 937,837,400.00 | 504,785,472.66 | 294,194,755.74 |
| 南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块 | 2019 年 11 月 | 2022 年 4 月 | 1,400,000,000.00 | 542,621,060.65 | |
| 闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块 | 2019 年 7 月 | 2022 年 4 月 | 2,248,300,900.00 | 844,848,428.97 | |
| 闵行区梅陇镇 02-03A-01a 地块 | 2020 年 4 月 | 2022 年 9 月 | 1,040,000,000.00 | 330,573,090.87 | |
| 合计 | | | 13,113,043,300.00 | 6,302,730,473.10 | 3,873,066,359.62 |

(2) 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|-------------------|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 南川基地 | 2017 年 | 4,217,606.86 | | | 4,217,606.86 |
| 外购商品房 | 2012 年 | 26,059,907.08 | | | 26,059,907.08 |
| 科技京城 | 2013 年 | 13,015,992.93 | | | 13,015,992.93 |
| 青浦区徐泾北欣乐苑 | 2017 年 | 1,414,050.32 | 53,817,500.00 | 53,760,496.31 | 1,471,054.01 |
| 青浦区徐泾北欣沁苑 | 2012 年 | 326,382,287.70 | 59,362,500.00 | 67,329,046.78 | 318,415,740.92 |
| 才智汇广场（海派秀城） | 2013 年 | 29,434,275.27 | | 29,434,275.27 | |
| 佘山逸品 | 2015 年 | 629,624,856.92 | | 368,295,863.42 | 261,328,993.50 |
| 新黄浦花园名都四象府（CD 地块） | 2019 年 | | 687,766,317.52 | 325,326,875.93 | 362,439,441.59 |
| 合计 | | 1,030,148,977.08 | 800,946,317.52 | 844,146,557.71 | 986,948,736.89 |

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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 |
|---------|--------------|--------|----|--------|----|--------------|
| | | 提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 原材料 | | | | | | |
| 在产品 | | | | | | |
| 库存商品 | | | | | | |
| 周转材料 | | | | | | |
| 消耗性生物资产 | | | | | | |
| 合同履约成本 | | | | | | |
| 开发产品 | 5,757,727.80 | | | | | 5,757,727.80 |
| 合计 | 5,757,727.80 | | | | | 5,757,727.80 |

其中：

| 项目 | 年初余额 | 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 | |
| 南川基地 | 3,618,291.59 | | | | | 3,618,291.59 |
| 外购商品房 | 2,139,436.21 | | | | | 2,139,436.21 |
| 合计 | 5,757,727.80 | | | | | 5,757,727.80 |

(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 | 本期确 |
|--------|------|------|------|------|-----|
|--------|------|------|------|------|-----|

新黄浦 2019 年度报告

| | | | 本期转 入成本额 | 其他 减少 | | 认资本化金 额的资本化 率 |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| 才智汇广场（海派秀城） | 4,769,552 .26 | | | 4,76 9,552.26 | | |
| 奉贤区南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块 | 10,035,17 7.39 | 12,750,28 0.95 | | | 22,785,458 .34 | 5.70% |
| 松江南站欣哲苑（191204） | 38,246,71 1.95 | 32,511,85 4.66 | | | 70,758,566 .61 | 4.75% |
| 松江南站欣畅苑（191401） | 8,749,916 .19 | 11,616,17 1.52 | | | 20,366,087 .71 | 4.75% |
| 新顾城保障住房项目 0419-01 地块 | 6,000,185 .63 | 10,467,54 5.91 | | | 16,467,731 .54 | 5.70% |
| 青浦区徐泾北欣沁苑 | 28,510,90 3.56 | | | | 28,510,903 .56 | |
| 新黄浦花园名都四象府（CD 地 块） | 11,228,48 1.40 | 16,459,30 0.00 | 21,721, 336.83 | | 5,966,444. 57 | 8.00% |
| 佘山逸品 | 48,434,66 0.01 | | 23,673, 627.14 | | 24,761,032 .87 | |
| 景浦华苑 | 51,367,80 0.00 | 99,172,80 0.00 | | | 150,540,60 0.00 | 5.97% |
| 新黄浦花园名都四象府（ABD 地块） | | 2,041,100 .00 | | | 2,041,100. 00 | 7.50% |
| 上海市闵行区吴泾镇紫竹科学 园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块 | | 7,973,851 .43 | | | 7,973,851. 43 | 5.90% |
| 闵行区梅龙镇 02-03A01 地块 | | 472,368.6 9 | | | 472,368.69 | 5.90% |
| 合计 | 207,343,3 88.39 | 193,465,2 73.16 | 45,394, 963.97 | 4,76 9,552.26 | 350,644,14 5.32 | |

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10. 合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

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

其他说明：

适用 不适用

11. 持有待售资产

适用 不适用

12. 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 |
|--------------|----------------|------------------|
| 一年内到期的债权投资 | 317,301,387.50 | |
| 一年内到期的其他债权投资 | 50,000,000.00 | 1,005,306,387.50 |
| | | |
| | | |
| 合计 | 367,301,387.50 | 1,005,306,387.50 |

1. 一年内到期的债权投资

| 项目 | 期末余额 |
|----|------|
|----|------|

| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
|--------------------|----------------|------|----------------|
| 合益资产-弘利一号 1 期私募基金 | 65,000,000.00 | | 65,000,000.00 |
| 杭州曜澜投资管理合伙企业(有限合伙) | 252,301,387.50 | | 252,301,387.50 |
| 合计 | 317,301,387.50 | | 317,301,387.50 |

2、 一年内到期的其他非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------------|-----------------|----------------|
| 委托贷款 | 50,000,000.00 | 60,000,000.00 |
| 理业大唐应收账款 3 号 | | 40,000,000.00 |
| 信托产品投资 | 200,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 减：减值准备(注) | -200,000,000.00 | -10,000,000.00 |
| 账面价值 | 50,000,000.00 | 190,000,000.00 |

注：详见附注十六/8/4、5

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

13、 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 |
|---------|----------------|---------------|
| 合同取得成本 | | |
| 应收退货成本 | | |
| 增值税留抵税额 | 102,132,379.08 | 79,879,915.37 |

| | | |
|-------------------|------------------|----------------|
| 待抵扣进项税 | 8,242,261.13 | - |
| 待认证进项税 | 1,132.08 | - |
| 预交增值税 | 85,643,380.18 | - |
| 预缴企业所得税 | 20,351,566.48 | 14,308,928.54 |
| 预缴其他税金 | 27,553,763.21 | 104,602,221.13 |
| 应收货币保证金 | 801,436,121.80 | 113,608,568.41 |
| 应收结算担保金 | 10,056,957.85 | 10,056,940.46 |
| 存出保证金 | 14,027,481.39 | 3,553,942.73 |
| 固定收益类投资产品 | 252,000,000.00 | 121,035,400.00 |
| 应收质押保证金 | 3,522,006.00 | |
| 上海智富茂城置业有限公司收购意向金 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 减：减值准备（注） | -110,000,000.00 | -45,000,000.00 |
| 合计 | 1,314,967,049.20 | 502,045,916.64 |

注：详见附注十六/8/2

其他说明

1、 应收货币保证金

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------|----------------|---------------|
| 一、中国金融期货交易所 | 260,538,392.59 | 21,561,153.73 |
| 1. 结算准备金 | 12,691,827.89 | 16,236,456.13 |
| 2. 交易保证金 | 247,846,564.70 | 5,324,697.60 |
| 二、上海期货交易所 | 246,162,927.96 | 38,587,890.81 |
| 1. 结算准备金 | 12,258,050.51 | 23,030,569.61 |
| 2. 交易保证金 | 233,904,877.45 | 15,557,321.20 |
| 三、大连商品交易所 | 165,306,859.31 | 22,439,551.50 |
| 1. 结算准备金 | 31,752,996.76 | 15,949,335.60 |
| 2. 交易准备金 | 133,553,862.55 | 6,490,215.90 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|----------------|----------------|
| | 5 | |
| 四、郑州商品交易所 | 104,760,760.12 | 19,882,693.58 |
| 1. 结算准备金 | 40,777,567.95 | 15,332,913.33 |
| 2. 交易保证金 | 63,983,192.17 | 4,549,780.25 |
| 五、上海能源交易中心 | 24,667,181.82 | 11,137,278.79 |
| 1. 结算准备金 | 12,404,869.32 | 10,887,864.79 |
| 2. 交易保证金 | 12,262,312.50 | 249,414.00 |
| 合计 | 801,436,121.80 | 113,608,568.41 |

2、应收结算担保金

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------|---------------|---------------|
| 中国金融期货交易所 | 10,056,957.85 | 10,056,940.46 |

3、应收质押担保金

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|--------------|------|
| 上海期货交易所 | 3,522,006.00 | |

可供出售金融资产

| 项目 | 上年年末余额 | | |
|------------|----------------|---------------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售债务工具 | | | |
| 可供出售权益工具 | 369,202,915.64 | 11,693,743.48 | 357,509,172.16 |
| 其中：按公允价值计量 | 11,740,382.66 | | 11,740,382.66 |
| 按成本计量 | 357,462,532.98 | 11,693,743.48 | 345,768,789.50 |

| 项目 | 上年年末余额 | | |
|------|------------|-----------|------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| | 2.98 | 3.48 | 9.50 |
| 信托计划 | 527,630.00 | 20,000.00 | 507,630.00 |
| | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 896,832.91 | 31,693.74 | 865,139.17 |
| | 5.64 | 3.48 | 2.16 |

14、 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

15、 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

16、 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

17、 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|-------------|--------------|--------|------|---------------|----------|--------|-------------|--------|----|------|--------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 小计 | | | | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 上海微电子设计有限公司 | 6,036,009.78 | | | -1,349,454.53 | | | | | | | 4,686,555.25 |
| 中泰信托 | 1 | | | 3 | 2 | | | | | | 1 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|--|--|--|--|------------------------------|-------------------|
| 投资有限责任公司 | ,281, 276,9 15.94 | | | 8,785 ,540. 56 | 1,54 6,89 9.97 | | | | | ,341, 609,3 56.47 | |
| 江西瑞奇 期货经纪有限 公司 | 8 0,905 ,122. 52 | | | - 233,0 37.64 | 1 60,8 56.9 0 | | | | | 8 0,832 ,941. 78 | |
| 上海上体 产业发展有限 公司 | 1 2,579 ,190. 46 | | | | | | | | | 1 2,579 ,190. 46 | 12,579, 190.46 |
| 杭州浦正 投资管理合伙 企业（有限合 伙） | | 1 ,000, 000.0 0 | | | | | | | | 1 ,000, 000.0 0 | |
| 小计 | 1 ,380, 797,2 38.70 | 1 ,000, 000.0 0 | | 3 7,203 ,048. 39 | 2 1,70 7,75 6.87 | | | | | 1 ,440, 708,0 43.96 | 12,579, 190.46 |
| 合计 | 1 ,380, 797,2 38.70 | 1 ,000, 000.0 0 | | 3 7,203 ,048. 39 | 2 1,70 7,75 6.87 | | | | | 1 ,440, 708,0 43.96 | 12,579, 190.46 |

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用□不适用

单位：元币种：人
民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------------------|----------------|---------------|
| 上海上国投资资产管理有限 公司 | 127,539,267.81 | 96,979,958.47 |
| | | |
| 合计 | 127,539,267.81 | 96,979,958.47 |

(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

19、 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 | 25,041,150.15 | 84,720,382.66 |
| 其中：债务工具投资 | | |
| 权益工具投资 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 其他 | 25,041,150.15 | 84,720,382.66 |
| 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 | 184,670,124.55 | 99,647,927.31 |
| 其中：债务工具投资 | | |
| 权益工具投资 | 184,670,124.55 | 99,647,927.31 |
| 其他 | | |
| 合计 | 209,711,274.70 | 184,368,309.97 |

其他说明：

适用 不适用**20、 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地 使用权 | 在建 工程 | 合计 |
|------------------------|----------------------|-----------|----------|----------------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1. 期初余额 | 1,031,939,84 5.53 | | | 1,031,939,84 5.53 |
| 2. 本期增加金额 | | | | |
| (1) 外购 | | | | |
| (2) 存货\固定资产 \在建工程转入 | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | |
| | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 65,127,053.8 8 | | | 65,127,053.8 8 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 65,127,053.8 8 | | | 65,127,053.8 8 |

| | | | | |
|-------------|--------------------|--|--|--------------------|
| | | | | |
| 4. 期末余额 | 966,812,791. 65 | | | 966,812,791. 65 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1. 期初余额 | 385,081,213. 33 | | | 385,081,213. 33 |
| 2. 本期增加金额 | 24,812,164.2 1 | | | 24,812,164.2 1 |
| (1) 计提或摊销 | 24,812,164.2 1 | | | 24,812,164.2 1 |
| | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 9,462,503.76 | | | 9,462,503.76 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 9,462,503.76 | | | 9,462,503.76 |
| | | | | |
| 4. 期末余额 | 400,430,873. 78 | | | 400,430,873. 78 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1. 期初余额 | 4,365,470.14 | | | 4,365,470.14 |
| 2. 本期增加金额 | | | | |
| (1) 计提 | | | | |
| | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| | | | | |
| 4. 期末余额 | 4,365,470.14 | | | 4,365,470.14 |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 562,016,447. 73 | | | 562,016,447. 73 |
| 2. 期初账面价值 | 642,493,162. 06 | | | 642,493,162. 06 |

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、 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 | 516,441,799.65 | 527,300,907.00 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 516,441,799.65 | 527,300,907.00 |

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 | 酒店专用设备 | 运输设备 | 电子设备 | 其他设备 | 合计 |
|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值： | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 559,754,728.65 | 70,904,564.60 | 11,224,430.88 | 14,276,507.46 | 6,212,771.21 | 662,373,002.80 |
| 2. 本期增加金额 | | | | 14,818,744.71 | 519,331.40 | 15,338,076.11 |
| (1) 购置 | | | | 14,818,744.71 | 519,331.40 | 15,338,076.11 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | 1,778,396.33 | 3,765,347.28 | 25,278.90 | 5,569,022.51 |
| (1) 处置或报废 | | | 1,636,396.33 | 3,632,652.83 | 25,278.90 | 5,294,328.06 |
| (2) 合并范围变化而减少 | | | 142,000.00 | 132,694.45 | | 274,694.45 |
| 4. 期末余额 | 559,754,728.65 | 70,904,564.60 | 9,446,034.55 | 25,329,904.89 | 6,706,823.71 | 672,142,056.40 |
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 78,979,366.14 | 34,189,550.01 | 6,646,170.83 | 9,937,917.55 | 2,436,679.67 | 132,189,684.20 |
| 2. 本期增加金额 | 16,256,099.64 | 6,011,673.00 | 853,968.83 | 2,204,685.57 | 582,476.96 | 25,908,904.00 |

| | | | | | | |
|---------------|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| (1) 计提 | 16,256,099.64 | 6,011,673.00 | 853,968.83 | 2,204,685.57 | 582,476.96 | 25,908,904.00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | 1,656,155.06 | 3,600,573.04 | 24,014.95 | 5,280,743.05 |
| (1) 处置或报废 | | | 1,521,255.06 | 3,485,077.40 | 24,014.95 | 5,030,347.41 |
| (2) 合并范围变化而减少 | | | 134,900.00 | 115,495.64 | | 250,395.64 |
| | | | | | | |
| 4. 期末余额 | 95,235,465.78 | 40,201,223.01 | 5,843,984.60 | 8,542,030.08 | 2,995,141.68 | 152,817,845.15 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 2,882,411.60 | | | | | 2,882,411.60 |
| 2. 本期增加金额 | | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | | | |
| (1) 处置或报废 | | | | | | |
| | | | | | | |
| 4. 期末余额 | 2,882,411.60 | | | | | 2,882,411.60 |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 461,636,851.27 | 30,703,341.59 | 3,602,049.95 | 16,787,874.81 | 3,711,682.03 | 516,441,799.65 |
| 2. 期初账面价值 | 477,892,950.91 | 36,715,014.59 | 4,578,260.05 | 4,338,589.91 | 3,776,091.54 | 527,300,907.00 |

(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

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(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

23、 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

24、 油气资产

适用 不适用

25、 使用权资产

适用 不适用

26、 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 | 专利 权 | 非专 利技术 | 软件 | | 合计 |
|---------------|-----------|---------|-----------|------------------|--|------------------|
| 一、账面原值 | | | | | | |
| 1. 期初余 额 | | | | 986,882. 09 | | 986,882. 09 |
| 2. 本期增加金 额 | | | | 3,963,16 9.98 | | 3,963,16 9.98 |
| (1)购置 | | | | 3,963,16 9.98 | | 3,963,16 9.98 |
| (2)内部研 发 | | | | | | |
| (3)企业合 并增加 | | | | | | |
| | | | | | | |
| 3. 本期减 少金额 | | | | | | |
| (1)处置 | | | | | | |
| | | | | | | |
| 4. 期末余 额 | | | | 4,950,05 2.07 | | 4,950,05 2.07 |
| 二、累计摊销 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | 725,311. 19 | | 725,311. 19 |
| 2. 本期增加金 额 | | | | 232,464. 45 | | 232,464. 45 |
| (1) 计提 | | | | 232,464. 45 | | 232,464. 45 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | |
|-----------|--|--|--|--------------|--------------|
| 3. 本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| | | | | | |
| 4. 期末余额 | | | | 957,775.64 | 957,775.64 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | | |
| 2. 本期增加金额 | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | |
| | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| | | | | | |
| 4. 期末余额 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | | | | 3,992,276.43 | 3,992,276.43 |
| 2. 期初账面价值 | | | | 261,570.90 | 261,570.90 |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(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

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| | | | | |
|-------|------|------|------|------|
| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------|------|------|------|------|

| 名称或形成商誉的事项 | | 企业合并形成的 | | 处置 | | |
|-----------------|---------------|---------|--|----|--|---------------|
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 | 32,009,686.08 | | | | | 32,009,686.08 |
| | | | | | | |
| 合计 | 32,009,686.08 | | | | | 32,009,686.08 |

(2). 商誉减值准备

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 期初余额 | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末余额 |
|-----------------|------|---------------|--|------|--|---------------|
| | | 计提 | | 处置 | | |
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 | | 14,172,750.26 | | | | 14,172,750.26 |
| | | | | | | |
| 合计 | | 14,172,750.26 | | | | 14,172,750.26 |

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用□不适用

本公司将新黄浦（浙江）投资发展有限公司（以下简称新黄浦浙投）所持开发项目四象府及湖州南浔花园名都大酒店认定为收购新黄浦浙投 60% 股权时形成商誉的资产组，资产组账面价值具体如下：

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|
| 存货 | 817,141,026.07 |
| 固定资产 | 495,967,084.66 |
| 无形资产 | 163,662.91 |
| 商誉 | 53,349,476.80 |
| 资产组合计 | 1,366,621,250.44 |

(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

本公司期末对收购新黄浦浙投形成的商誉进行了减值测试，并聘请了上海申威资产评估有限公司对其可回收价值进行了评估，出具了相关资产组可回收价值的资产评估报告（沪申威评报字（2020）第 2005 号）。经测试，因收购上述子公司形成的商誉本期发生减值 14,172,750.26 元，具体如下：

| 项目 | 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 |
|-------------------------|------------------|
| 商誉账面余额 | 32,009,686.08 |
| 商誉减值准备余额 | |
| 商誉的账面价值 | 32,009,686.08 |
| 未确认归属少数股东权益的商誉价值 | 21,339,790.72 |
| 包含未确认归属于少数股东的商誉价值 | 53,349,476.80 |
| 资产组或资产组合的账面价值 | 1,313,271,773.64 |
| 包含整体商誉的资产组或资产组合的账面价值 | 1,366,621,250.44 |
| 资产组或资产组合的公允价值减去处置费用后的净额 | 1,343,000,000.00 |
| 商誉减值损失 | 23,621,250.44 |
| 其中：归属母公司 | 14,172,750.26 |

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、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 |
|----------|--------------|--------|------------|--------|--------------|
| 科技京城财产保险 | 1,989,009.00 | | 270,270.00 | | 1,718,739.00 |
| 科技京城改造项目 | 2,594,097.03 | | 723,934.20 | | 1,870,162.83 |

| | | | | | |
|---------|---------------|--------------|--------------|--|---------------|
| 科技京城装修费 | 9,681,787.51 | | 1,085,808.00 | | 8,595,979.51 |
| 售楼处装修费 | | 3,114,724.31 | 1,470,842.04 | | 1,643,882.27 |
| 其他 | 2,147,214.62 | | 410,103.43 | | 1,737,111.19 |
| 合计 | 16,412,108.16 | 3,114,724.31 | 3,960,957.67 | | 15,565,874.80 |

30、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 | 11,556,422.16 | 2,889,105.56 | 13,412,952.88 | 3,353,238.24 |
| 内部交易未实现利润 | 12,787,494.88 | 3,196,873.72 | 12,124,330.19 | 3,031,082.56 |
| 可抵扣亏损 | 72,825,713.96 | 18,206,428.49 | | |
| | | | | |
| 合计 | 97,169,631.00 | 24,292,407.77 | 25,537,283.07 | 6,384,320.80 |

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | | | | |
| 其他债权投资公允价值变动 | | | | |
| 其他权益工具投资公允价值变动 | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动 | 68,675,863.41 | 17,168,965.85 | | |
| 非同一控制下的企业合并存货公允价值高于计税基础 | 110,273,437.26 | 27,568,359.29 | 115,472,046.40 | 28,868,011.60 |
| 非同一控制下的企业合并固定资产公允价值高于计税基础 | 122,674,606.01 | 30,668,651.50 | 127,318,439.68 | 31,829,609.92 |
| 非同一控制下的企业合并无形资产公允价值高于计税基础 | 157,883.95 | 39,470.99 | 238,505.48 | 59,626.37 |

| | | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 内部交易抵销产生的暂时性差异 | | | | |
| 计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动 | 205,559,426.36 | 51,389,856.59 | | |
| 旅游发展专项资金计提的所得税 | 163,991,464.60 | 40,997,866.15 | 163,991,464.60 | 40,997,866.15 |
| 收购股权收益 | 16,996,839.58 | 4,249,209.90 | 16,996,839.58 | 4,249,209.90 |
| 合并财务报表层面反映借款利息的资本化金额高于计税基础 | 26,807,185.68 | 6,701,796.42 | 31,660,118.31 | 7,915,029.57 |
| 合计 | 715,136,706.85 | 178,784,176.69 | 455,677,414.05 | 113,919,353.51 |

(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 | | |
| 可抵扣亏损 | 42,929,146.58 | 14,771,151.23 |
| 资产减值准备 | 181,363,586.66 | 32,820,639.53 |
| 广告费超支 | | 509,274.35 |
| 业务宣传费超支 | | 451,751.98 |
| 合计 | 224,292,733.24 | 48,552,817.09 |

(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 | | | |
| 2020 年 | 15,779,986.26 | 16,572,474.56 | |
| 2021 年 | 11,446,136.20 | 11,580,153.81 | |
| 2022 年 | 7,801,822.54 | 10,695,985.99 | |
| 2023 年 | 20,564,163.81 | 20,235,990.48 | |
| 2024 年 | 116,124,477.41 | | |
| 合计 | 171,716,586.22 | 59,084,604.84 | / |

其他说明：

适用 不适用

31、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 | | |
|----------------|---------------|------|---------------|--------------|------|--------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 合同取得成本 | | | | | | |
| 合同履行成本 | | | | | | |
| 应收退货成本 | | | | | | |
| 合同资产 | | | | | | |
| 预付固定资产、无形资产购置款 | 1,330,922.97 | | 1,330,922.97 | 2,290,195.70 | | 2,290,195.70 |
| 预付投资类款项 | 20,000,000.00 | | 20,000,000.00 | | | |
| 期货会员资格 | 1,400,000.00 | | 1,400,000.00 | 1,400,000.00 | | 1,400,000.00 |
| 合计 | 22,730,922.97 | | 22,730,922.97 | 3,690,195.70 | | 3,690,195.70 |

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用√不适用

(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

33、交易性金融负债

√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 |
|---------|------------|--------------|--------------|--------------|
| 交易性金融负债 | 561,341.80 | 5,284,438.09 | 4,518,178.05 | 1,327,601.84 |
| 其中： | | | | |
| 衍生金融负债 | 561,341.80 | 5,284,438.09 | 4,518,178.05 | 1,327,601.84 |
| 其他 | | | | |

| | | | | |
|--------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | | |
| 其中： | | | | |
| | | | | |
| 合计 | 561,341.80 | 5,284,438.09 | 4,518,178.05 | 1,327,601.84 |

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、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(含1年) | 344,850,600.98 | 31,887,095.33 |
| 1-2年(含2年) | 2,739,371.03 | 104,164,404.23 |
| 2-3年(含3年) | 87,539,983.01 | 537,639.04 |
| 3年以上 | 21,706,789.86 | 21,843,330.33 |
| 合计 | 456,836,744.88 | 158,432,468.93 |

(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 |
|-------------|---------------|------------|
| 佘山逸品项目成本 | 81,546,480.53 | 工程尚未决算 |
| 上海市住宅建设发展中心 | 19,540,370.56 | 经济适用房差价未结算 |

| | | |
|----|----------------|--|
| 合计 | 101,086,851.09 | |
|----|----------------|--|

其他说明

□适用 √不适用

37、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(含1年) | 2,228,769,980.99 | 1,933,354,186.55 |
| 1-2年(含2年) | 789,725,952.84 | 222,349,078.50 |
| 2-3年(含3年) | - | - |
| 3年以上 | 334,740,855.72 | 355,317,035.54 |
| 合计 | 3,353,236,789.55 | 2,511,020,300.59 |

其中：房地产项目预收款项

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|-----------------|----------------|------------------|--------|--------|
| 青浦区徐泾北欣乐苑 | | 1,497,442.66 | 已竣工 | 100% |
| 青浦区徐泾北沁苑 | 324,588,685.01 | 343,662,278.17 | 已竣工 | 100% |
| 佘山逸品 | 130,196,602.00 | 250,463,708.00 | 已竣工 | 94.92% |
| 才智汇广场(海派秀城) | | 9,096,287.00 | 已竣工 | |
| 新黄浦花园名都四象府 | 882,200,161.00 | 1,081,306,102.72 | 已竣工 | 71.21% |
| 松江南站欣哲苑(191204) | 903,216,000.00 | 530,720,000.00 | 已竣工 | 94.43% |
| 松江南站欣畅苑(191401) | 466,758,451.64 | 258,933,538.07 | 已竣工 | 94.88% |
| 新顾城 0419-01 | 376,842,594.56 | | 已竣工 | 84.34% |

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|---------------------------|------------------|------------------|--------|--------|
| 地块 | | | | |
| 奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A 地块 | 152,317,425.22 | | 已竣工 | 60.19% |
| 合计 | 3,236,119,919.43 | 2,475,679,356.62 | | |

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-----------------|------------------|-----------|
| 青浦区徐泾北欣沁苑 | 324,588,685.01 | 未办妥交房手续 |
| 松江南站欣哲苑(191204) | 530,720,000.00 | 未办妥交房手续 |
| 松江南站欣畅苑(191401) | 258,933,538.07 | 未办妥交房手续 |
| 合计 | 1,114,242,223.08 | |

其他说明

□适用√不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

□适用√不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

39、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 | 21,903,188.71 | 173,726,859.33 | 164,056,051.70 | 31,573,996.34 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 84,943.60 | 15,317,915.32 | 15,308,472.15 | 94,386.77 |
| 三、辞退福利 | | 1,229,041.00 | 1,229,041.00 | |
| 四、一年内到期的其他福利 | | | | |
| | | | | |
| 合计 | 21,988,132.31 | 190,273,815.65 | 180,593,564.85 | 31,668,383.11 |

(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 | 21,726,318.53 | 146,881,854.23 | 137,363,646.75 | 31,244,526.01 |
| 二、职工福利费 | | 4,941,451.47 | 4,941,451.47 | |
| 三、社会保险费 | 39,296.40 | 7,987,445.55 | 7,978,285.09 | 48,456.86 |
| 其中：医疗保险费 | 35,458.50 | 7,117,887.76 | 7,109,685.80 | 43,660.46 |
| 工伤保险费 | 529.40 | 168,461.95 | 168,013.65 | 977.70 |
| 生育保险费 | 3,308.50 | 701,095.84 | 700,585.64 | 3,818.70 |
| 四、住房公积金 | 6,932.00 | 7,174,216.50 | 7,155,191.50 | 25,957.00 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 130,641.78 | 6,521,763.19 | 6,397,348.50 | 255,056.47 |
| 六、短期带薪缺勤 | | | | |
| 七、短期利润分享计划 | | | | |
| 八、其他短期薪酬 | | 220,128.39 | 220,128.39 | |
| | | | | |
| 合计 | 21,903,188.71 | 173,726,859.33 | 164,056,051.70 | 31,573,996.34 |

(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 |
|--------|-----------|---------------|---------------|-----------|
| 基本养老保险 | 82,282.00 | 11,584,898.22 | 11,576,549.28 | 90,630.94 |
| 失业保险费 | 2,661.60 | 353,477.70 | 352,383.47 | 3,755.83 |
| 企业年金缴费 | | 3,376,768.00 | 3,376,768.00 | |

| | | | | |
|----------|-----------|---------------|---------------|-----------|
| 残疾人就业保证金 | | 2,771.40 | 2,771.40 | |
| 合计 | 84,943.60 | 15,317,915.32 | 15,308,472.15 | 94,386.77 |

其他说明：

适用 不适用

40、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 | 2,071,197.89 | 3,774,100.58 |
| 消费税 | | |
| 营业税 | | |
| 企业所得税 | 40,691,960.63 | 192,057,938.53 |
| 个人所得税 | 1,254,241.41 | 434,460.28 |
| 城市维护建设税 | 159,667.64 | 260,943.89 |
| 房产税 | 6,245,791.24 | 7,478,811.58 |
| 土地增值税 | - | 60,041.26 |
| 教育费附加 | 72,803.59 | 114,982.09 |
| 地方教育费附加 | 47,848.25 | 42,877.07 |
| 土地使用税 | 277,327.55 | 1,015,942.75 |
| 印花税 | 241,629.69 | 594,679.27 |
| 其他 | 100.54 | 40,374.60 |
| 合计 | 51,062,568.43 | 205,875,151.90 |

41、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 | 13,692,466.42 | 52,922,739.73 |
| 应付股利 | 19,916,410.16 | 19,953,496.16 |
| 其他应付款 | 1,266,713,459.33 | 1,019,552,412.70 |
| 合计 | 1,300,322,335.91 | 1,092,428,648.59 |

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 2,461,828.06 | |
| 企业债券利息 | 5,116,438.36 | 52,922,739.73 |
| 短期借款应付利息 | 6,114,200.00 | |
| 划分为金融负债的优先股\永续债利息 | | |
| 永续债 | | |
| 次级债券利息 | | |
| 非次级债券利息 | | |
| 合计 | 13,692,466.42 | 52,922,739.73 |

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(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 | | |
| 划分为权益工具的优先股\永续债股利 | | |
| 优先股\永续债股利-XXX | | |
| 优先股\永续债股利-XXX | | |
| 1995 年度 | 3,474,748.81 | 3,481,648.81 |
| 1999 年度 | 3,249,616.21 | 3,260,146.21 |
| 2001 年度 | 1,969,813.04 | 1,975,429.04 |

| | | |
|---------|---------------|---------------|
| 2003 年度 | 2,813,155.00 | 2,820,175.00 |
| 2004 年度 | 8,409,077.10 | 8,416,097.10 |
| 合计 | 19,916,410.16 | 19,953,496.16 |

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 |
|-----------|------------------|------------------|
| 往来款 | 81,731,747.45 | 80,461,821.60 |
| 项目借款 | 924,031,400.00 | 749,105,100.00 |
| 保证金、押金及定金 | 209,396,531.04 | 89,622,156.79 |
| 动迁及补偿款 | 5,828,240.93 | 6,697,663.92 |
| 其他 | 22,879,286.78 | 5,809,677.28 |
| 代收款项 | 3,209,831.78 | 16,978,516.89 |
| 购房意向金 | | 38,287,500.46 |
| 维修基金 | 18,721,229.57 | 29,675,006.71 |
| 应付费用 | 915,191.78 | 114,969.05 |
| 信托收益权转让款 | | 2,800,000.00 |
| 合计 | 1,266,713,459.33 | 1,019,552,412.70 |

(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 |
|---------------|----------------|-----------|
| 常州中景房地产开发有限公司 | 566,105,100.00 | 少数股东借款 |
| 上海埭崇企业管理中心 | 123,000,000.00 | 子公司项目借款 |
| 上海久千房地产经纪有限公司 | 50,000,000.00 | 押金 |
| 上海住信建设发展有限公司 | 21,300,000.00 | 往来款 |
| 动迁户未领补偿款 | 2,075,626.96 | 尚未结算 |
| 上海名创企业发展有限公司 | 1,000,000.00 | 保证金 |
| 合计 | 763,480,726.96 | |

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、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 | 86,000,000.00 | 80,000,000.00 |
| 1年内到期的应付债券 | | |
| 1年内到期的长期应付款 | | |
| 1年内到期的租赁负债 | | |
| | | |
| | | |
| 合计 | 86,000,000.00 | 80,000,000.00 |

其他说明：

注：抵押情况详见本附注十四/1/1。

44、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 |
|---------------------|------------------|----------------|
| 短期应付债券 | | |
| 应付退货款 | | |
| 合并结构化主体少数股东权益部分 | 9,449,695.24 | 1,086,381.79 |
| 政府补助 | 9,700,000.00 | 8,686,903.00 |
| 应付货币保证金 | 2,016,589,888.22 | 161,580,828.92 |
| 应付质押保证金 | 3,522,006.00 | |
| 期货账户质押借款 | 10,708,800.00 | |
| 上海新工联融资租赁有限公司收益权转让款 | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 |
| 合计 | 2,109,970,389.46 | 231,354,113.71 |

其中，应付货币保证金

| 类别 | 期末数 | 年初数 |
|----|-----|-----|
|----|-----|-----|

| | 户数 | 金额 | 户数 | 金额 |
|-----|-------|------------------|-------|----------------|
| 自然人 | 6,701 | 1,078,179,096.12 | 4,590 | 93,500,261.96 |
| 法人 | 482 | 938,410,792.10 | 243 | 68,080,566.96 |
| 合计 | 7,183 | 2,016,589,888.22 | 4,833 | 161,580,828.92 |

期货风险准备金

| 项目 | 年初余额 | 本期计提数 | 本期使用数 | 期末余额 |
|---------|--------------|--------------|-------|---------------|
| 期货风险准备金 | 9,519,921.24 | 1,094,602.70 | | 10,614,523.94 |

注：本期期货风险准备金系按手续费收入的 5% 计提。

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

45、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 |
|---------|------------------|------------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | 1,361,000,000.00 | 492,560,000.00 |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 质押加抵押借款 | | 555,000,000.00 |
| 抵押加保证借款 | 1,171,000,000.00 | |
| 合计 | 2,532,000,000.00 | 1,047,560,000.00 |

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

注 1：本公司长期贷款利率为 4.75%-5.635%；

注 2：质押、抵押及情况详见本附注十四/1 重要承诺事项。

46、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 黄浦置业 MTN001 | 497,304,974.44 | 495,877,524.92 |
| 16 黄浦 01 | | 547,753,176.47 |
| 16 黄浦 02 | | 1,095,335,845.45 |
| 合计 | 497,304,974.44 | 2,138,966,546.84 |

(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 |
|--------------|-----|------------|------|------------------|------------------|------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| 16黄浦置业MTN001 | 100 | 2016-10-10 | 5年 | 500,000,000.00 | 495,877,524.92 | | 22,500,000.00 | -1,427,449.52 | 22,500,000.00 | 497,304,974.44 |
| 16黄浦01 | 100 | 2016-6-7 | 3年 | 550,000,000.00 | 547,753,176.47 | | 31,900,000.00 | -2,246,823.53 | 581,900,000.00 | |
| 16黄浦02 | 100 | 2016-7-14 | 3年 | 1,100,000,000.00 | 1,095,335,845.45 | | 63,800,000.00 | -4,664,154.55 | 1,163,800,000.00 | |
| 合计 | | | | 2,150,000,000.00 | 2,138,966,546.84 | | 118,200,000.00 | -8,338,427.60 | 1,768,200,000.00 | 497,304,974.44 |

1、本公司于 2016 年 4 月 15 日收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]647 号的《关于对上海新黄浦置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》，面向合格投资者非公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券。

债券第一期发行规模 5.5 亿元，简称为“16 黄浦 01”，发行价格每张 100 元，本期债券采用单利固定利率计息，不计复利，债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。本公司于 2019 年 7 月 14 日归还上述债券。

债券第二期发行规模 11 亿元，简称为“16 黄浦 02”，发行价格每张 100 元，本期债券采用单利固定利率计息，不计复利，债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，期限 5 年，在第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.80%。本公司于 2019 年 6 月 7 日归还上述债券。

2、本公司于 2016 年 4 月 15 日收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN195 号），同意接受公司中期票据注册。2016 年 10 月 10 日，公司发行了 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001，代码：101658058），实际本期发行金额为人民币 5 亿元，期限为 5 年，发行价格为 100 元面值，发行利率为 4.5%。

(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

47、 租赁负债

适用 不适用

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

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

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、 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 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 合同负债 | | |
| 杭州曜澜投资管理合伙企业 （有限合伙）本金份额的收益权转让 | 247,626,400.00 | 247,626,400.00 |
| | | |
| 合计 | 247,626,400.00 | 247,626,400.00 |

53、 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 | 673,396,786.00 | | | | | | 673,396,786.00 |

54、 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

55、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） | 886,471,121.49 | | | 886,471,121.49 |
| 其他资本公积 | 16,169,157.79 | | | 16,169,157.79 |
| | | | | |
| | | | | |
| 合计 | 902,640,279.28 | | | 902,640,279.28 |

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期发生金额 | | | | | 税后归属于少数股东 | 期末余额 |
|-------------------|---------------|---------------|--------------------|----------------------|--------------|---------------|-----------|---------------|
| | | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | | |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益 | 72,484,944.35 | 30,559,309.34 | | | 7,639,827.34 | 22,919,482.00 | | 95,404,426.35 |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额 | | | | | | | | |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | | | | | | |
| 其他权益工具投 | 72,484,944.35 | 30,559,309.34 | | | 7,639,827.34 | 22,919,482.00 | | 95,404,426.35 |

| | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|---------------|--|--|--------------|---------------|--|----------------|
| 资公允价值变动 | 35 | | | | 27.34 | .00 | | 35 |
| 企业自身信用风险公允价值变动 | | | | | | | | |
| 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | | | | | | |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益 | 39,981,909.39 | 21,707,756.87 | | | | 21,707,756.87 | | 61,689,666.26 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | 39,981,909.39 | 21,707,756.87 | | | | 21,707,756.87 | | 61,689,666.26 |
| 其他债权投资公允价值变动 | | | | | | | | |
| 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | | | | | | |
| 其他债权投资信用减值准备 | | | | | | | | |
| 现金流量套期损益的有效部分 | | | | | | | | |
| 外币财务报表折算差额 | | | | | | | | |
| 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | | | | | | |
| 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | | | | | | |
| 其他综合收益合计 | 112,466,853.74 | 52,267,066.21 | | | 7,639,827.34 | 44,627,238.87 | | 157,094,092.61 |

58、专项储备

适用 不适用

59、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 | 334,767,039.32 | | | 334,767,039.32 |
| 任意盈余公积 | 28,021,951.49 | | | 28,021,951.49 |
| 储备基金 | | | | |
| 企业发展基金 | | | | |
| 其他 | | | | |
| 合计 | 362,788,990.81 | | | 362,788,990.81 |

一般风险准备

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 一般风险准备 | 2,292,344.36 | | | 2,292,344.36 |

60、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 | 2,596,188,546.20 | 2,274,564,986.68 |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | 99,372,577.26 | |
| 调整后期初未分配利润 | 2,695,561,123.46 | 2,274,564,986.68 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | -553,294,937.22 | 571,982,617.38 |
| 减: 提取法定盈余公积 | | 53,929,040.65 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | 22,621.41 |
| 应付普通股股利 | 171,716,180.43 | 196,407,395.80 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| | | |
| 期末未分配利润 | 1,970,550,005.81 | 2,596,188,546.20 |

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 99,372,577.26 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。

61、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 | 1,239,418,748.56 | 923,191,511.72 | 1,025,201,868.26 | 687,043,038.99 |

| | | | | |
|------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 业务 | | | | |
| 其他业务 | 36,686,483.58 | 10,215,534.16 | 41,126,523.24 | 10,443,567.91 |
| 合计 | 1,276,105,232.14 | 933,407,045.88 | 1,066,328,391.50 | 697,486,606.90 |

1、营业收入明细：

| 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) 房地产业 | 1,135,948,002.81 | 846,676,082.52 | 918,378,554.42 | 630,322,488.85 |
| (2) 旅游饮食服务业 | 36,775,671.61 | 49,721,029.26 | 40,449,822.34 | 46,120,985.91 |
| (3) 住宿和餐饮业 | 36,754,115.08 | 11,248,224.81 | 42,149,149.74 | 10,599,564.23 |
| (4) 金融业 | 29,940,959.06 | 15,546,175.13 | 24,224,341.76 | |
| 合计 | 1,239,418,748.56 | 923,191,511.72 | 1,025,201,868.26 | 687,043,038.99 |

2、主营业务（分项目）

| 项目 | 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) 房产销售 | 1,059,528,727.13 | 821,445,542.74 | 804,608,205.58 | 603,220,622.05 |
| (2) 物业管理服务 | 36,775,671.61 | 49,721,029.26 | 40,449,822.34 | 46,120,985.91 |
| (3) 房地产出租 | 76,419,275.68 | 25,230,539.78 | 113,770,348.84 | 27,101,866.80 |
| (4) 酒店业 | 36,754,115.08 | 11,248,224.81 | 42,149,149.74 | 10,599,564.23 |
| (5) 金融服务 | 29,940,959.06 | 15,546,175.13 | 24,224,341.76 | |
| 合计 | 1,239,418,748.56 | 923,191,511.72 | 1,025,201,868.26 | 687,043,038.99 |

3、 主营业务（分地区）

| 地区 | 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 | 687,319,514.53 | 586,616,410.99 | 931,549,275.56 | 641,215,508.14 |
| 浙江 | 552,099,234.03 | 336,575,100.73 | 93,652,592.70 | 45,827,530.85 |
| 合计 | 1,239,418,748.56 | 923,191,511.72 | 1,025,201,868.26 | 687,043,038.99 |

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

62、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 |
|---------|---------------|---------------|
| 消费税 | | |
| 营业税 | 1,028,551.79 | 6,618,051.53 |
| 城市维护建设税 | 3,922,624.97 | 2,882,507.15 |
| 教育费附加 | 2,266,438.46 | 2,299,134.58 |
| 地方教育费附加 | 1,270,686.66 | 420,948.63 |
| 资源税 | | |
| 土地增值税 | 51,025,894.99 | 22,896,857.92 |
| 房产税 | 10,144,295.39 | 12,513,912.06 |
| 土地使用税 | 1,654,813.19 | 2,484,469.65 |
| 车船使用税 | 5,400.00 | 6,000.00 |
| 印花税 | 1,509,907.18 | 2,524,030.98 |
| 其他 | 82,589.46 | 82,019.07 |
| | | |
| 合计 | 72,911,202.09 | 52,727,931.57 |

63、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 |
|------|----------------|---------------|
| 销售费用 | 107,459,709.89 | 87,259,966.62 |
| 合计 | 107,459,709.89 | 87,259,966.62 |

其他说明：

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|---------------|---------------|
| 其中主要项目如下： | | |
| 佣金 | 36,529,251.47 | 42,601,677.09 |
| 职工薪酬 | 36,674,160.33 | 14,781,296.42 |
| 长期待摊费用摊销 | 1,470,842.04 | - |
| 租赁费 | 6,430,663.59 | 748,934.36 |
| 广告费 | 1,610,557.69 | 5,849,525.12 |
| 宣传推广费 | 5,291,478.08 | 7,794,256.48 |
| 水电费 | 2,202,809.95 | 2,270,186.20 |

64、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 |
|------|----------------|----------------|
| 管理费用 | 191,287,800.02 | 169,330,420.72 |
| 合计 | 191,287,800.02 | 169,330,420.72 |

其他说明：

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|----------------|---------------|
| 其中主要项目如下： | | |
| 职工薪酬 | 106,082,071.49 | 95,558,218.24 |
| 折旧费 | 24,987,809.50 | 24,898,754.42 |
| 长期待摊费用摊销 | 2,621,172.09 | 2,537,036.88 |
| 办公费 | 1,985,021.99 | 2,571,047.29 |
| 修理费 | 4,687,634.61 | 3,169,009.94 |

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|---------------|---------------|
| 其中主要项目如下: | | |
| 咨询费 | 17,432,401.39 | 16,795,217.68 |
| 信息费 | 12,307,986.40 | 1,340,841.05 |

65、研发费用

适用 不适用

66、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 | 119,682,915.96 | 145,344,147.30 |
| 减：利息收入 | -10,288,644.26 | -18,016,175.08 |
| 汇兑损益 | 43,263.37 | 117,518.86 |
| 其他 | 512,314.06 | 363,195.91 |
| 合计 | 109,949,849.13 | 127,808,686.99 |

67、其他收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|--------------|--------------|
| 政府补助-税费返还 | 400,799.20 | |
| 政府补助-其他 | 5,669,207.00 | 3,590,853.58 |
| 进项税加计抵减 | 139,983.61 | |
| 合计 | 6,209,989.81 | 3,590,853.58 |

其他说明：

| 补助项目 | 本期金额 | 上期金额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------|
| 财政扶持资金 | 820,000.00 | 929,000.00 | 与收益相关 |
| 科技京城专项基金补贴 | 2,117,817.64 | | 与收益相关 |
| 重点企业产业扶持资金（与公司日常经营活动相关） | 2,100,000.00 | 2,000,000.00 | 与收益相关 |
| 上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴 | 557,890.00 | | 与收益相关 |
| 税收补贴 | 400,799.20 | 600,167.68 | 与收益相关 |
| 稳岗补贴款 | 73,499.36 | 61,685.90 | 与收益相关 |
| 合计 | 6,070,006.20 | 3,590,853.58 | |

68、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 | 37,203,048.39 | 33,766,013.45 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 36,910,584.03 | 801,867,346.84 |
| 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 | | |
| 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 | | 90,293.62 |
| 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 | | 93,560,090.24 |

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | 9,524,719.39 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 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 | 14,121,327.13 | |
| 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 | | |
| 其他非流动金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 处置其他非流动金融资产取得的投资收益 | | |
| 信托等金融产品取得的投资收益 | | 11,857,124.56 |
| 结构性存款等取得的投资收益 | | 22,104,987.64 |
| 其他流动资产在持有期间的投资收益 | 20,518,143.65 | |
| 处置其他非流动金融资产取得的投资收益 | 6,684,803.16 | |
| 处置其他流动资产取得的投资收益 | 13,620,957.98 | |
| 其他非流动金融资产投资持有期间取得的股利收入 | 3,619,904.92 | |
| 一年内到期的其他非流动资产在持有期间的投资收益 | 38,225,646.42 | |
| 合计 | 170,904,415.68 | 972,770,575.74 |

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、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 | -247,879.52 | |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | -552,960.43 | |
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产 | | -99,737.65 |
| 交易性金融负债 | -122,788.72 | |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | | |
| 衍生工具 | | -6,849.35 |
| 其他非流动金融资产 | 14,045,879.92 | |
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债 | | 61,830.50 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | | 61,830.50 |
| 合计 | 13,675,211.68 | -44,756.50 |

71、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 |
|-----------------------------|----------------|-------|
| 其他应收款坏账损失 | 340,710,408.10 | |
| 债权投资减值损失 | | |
| 其他债权投资减值损失 | | |
| 长期应收款坏账损失 | | |
| 合同资产减值损失 | | |
| 应收账款坏账损失 | -178,781.71 | |
| 其他流动资产减值损失（宇艾供应链二十二期专项私募基金） | 45,000,000.00 | |
| 其他流动资产减值损失（智富茂城意向金） | 20,000,000.00 | |
| 一年内到期的非流动资产减值损失（汇洋通达 360） | 90,000,000.00 | |
| 一年内到期的非流动资产减值损失 | 80,000,000.00 | |

| | | |
|----------|----------------|--|
| 失（爱建-耀莱） | | |
| 合计 | 575,531,626.39 | |

72、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 | | 45,677,468.57 |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | | |
| 三、可供出售金融资产减值损失 | | 20,000,000.00 |
| 四、持有至到期投资减值损失 | | |
| 五、长期股权投资减值损失 | | |
| 六、投资性房地产减值损失 | | |
| 七、固定资产减值损失 | | |
| 八、工程物资减值损失 | | |
| 九、在建工程减值损失 | | |
| 十、生产性生物资产减值损失 | | |
| 十一、油气资产减值损失 | | |
| 十二、无形资产减值损失 | | |
| 十三、商誉减值损失 | 14,172,750.26 | |
| 十四、其他 | | 55,000,000.00 |
| 合计 | 14,172,750.26 | 120,677,468.57 |

73、资产处置收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|-------------|-------------|
| 非流动资产处置收益合计 | -166,228.95 | -177,536.98 |
| 合计 | -166,228.95 | -177,536.98 |

74、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 | | | |
| 其中：固定资产处置利得 | | | |
| 无形资产处置利得 | | | |
| 债务重组利得 | | | |
| 非货币性资产交换利得 | | | |
| 接受捐赠 | | | |
| 政府补助 | 3,488,308.32 | 527,166.00 | |
| 罚款收入 | 377,617.96 | 873,636.00 | |
| 违约金及赔偿收入 | 2,300.00 | | |
| 其他 | 547,619.28 | 4,424,637.05 | |
| 合计 | 4,415,845.56 | 5,825,439.05 | |

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 |
|------------|--------------|------------|-------------|
| 财政扶持资金 | 3,378,800.00 | 66,666.00 | 与收益相关 |
| 精神文明建设创建经费 | 11,113.00 | | 与收益相关 |
| 服务业发展专项资金 | 98,395.32 | | 与收益相关 |
| 旅游发展专项资金补助 | | 460,500.00 | 与收益相关 |
| 合计 | 3,488,308.32 | 527,166.00 | |

其他说明：

适用 不适用

75、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 | 2,437.19 | 10,131.47 | 2,437.19 |
| 其中：固定资产处置损失 | 2,437.19 | 10,131.47 | 2,437.19 |
| 无形资产处置损失 | | | |
| 债务重组损失 | | | |
| 非货币性资产交换损失 | | | |
| 对外捐赠 | 605,000.00 | 215,195.00 | 605,000.00 |
| 罚款支出 | | 66,247.72 | |
| 违约金及赔偿支出 | 3,235,000.00 | | 3,235,000.00 |
| 其他 | 10,000.08 | 2,841,229.62 | 10,000.08 |
| 合计 | 3,852,437.27 | 3,132,803.81 | 3,852,437.27 |

76、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 | 63,000,341.29 | 229,071,785.14 |
| 递延所得税费用 | -19,177,171.62 | 7,055,791.49 |
| | | |
| 合计 | 43,823,169.67 | 236,127,576.63 |

(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 | -498,485,702.50 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | -124,621,425.65 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -282,834.38 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 144,024.27 |
| 非应税收入的影响 | -886,708.75 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 8,536,757.66 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -957,236.85 |
| 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 | 172,138,596.85 |
| 税法规定额外可扣除费用的影响 | -10,248,003.48 |
| | |
| 所得税费用 | 43,823,169.67 |

其他说明：

□适用√不适用

77、其他综合收益

√适用□不适用

详见附注

每股收益

1、基本每股收益

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

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | -553,294,937.22 | 571,982,617.38 |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数 | 673,396,786.00 | 673,396,786.00 |
| 基本每股收益 | -0.8216 | 0.8494 |
| 其中：持续经营基本每股收益 | -0.8216 | 0.8494 |

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------|------|------|
| 终止经营基本每股收益 | | |

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释） | -553,294,937.22 | 571,982,617.38 |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释） | 673,396,786.00 | 673,396,786.00 |
| 稀释每股收益 | -0.8216 | 0.8494 |
| 其中：持续经营稀释每股收益 | -0.8216 | 0.8494 |
| 终止经营稀释每股收益 | | |

78、 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 |
|-------------|------------------|----------------|
| 经营租赁收入 | | |
| 存款利息收入 | 10,288,644.26 | 16,905,233.67 |
| 政府补助 | 10,170,612.32 | 5,504,403.96 |
| 现金捐赠收入 | | |
| 罚款收入 | 377,617.96 | 107,000.00 |
| 违约金及赔偿收入 | 2,300.00 | |
| 保证金、押金 | 130,480,861.38 | 192,871,577.27 |
| 资金往来收到的现金 | 376,695,320.67 | 138,354,599.84 |
| 受限货币资金本期收回 | 9,020,000.00 | |
| 其他 | 1,370,919.28 | 3,043,363.05 |
| 收到交易所的保证金净额 | 1,167,181,488.52 | 38,121,022.74 |
| 合计 | 1,705,587,764.39 | 394,907,200.53 |

(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 |
|------------|------------------|----------------|
| 经营租赁支出 | 6,305,028.29 | 77,122.25 |
| 费用支出 | 149,995,034.91 | 92,937,585.12 |
| 银行手续费 | 512,314.06 | 363,195.91 |
| 现金捐赠支出 | 305,000.00 | 215,195.00 |
| 罚款支出 | - | 66,247.72 |
| 违约金及赔偿支出 | 3,235,000.00 | - |
| 保证金、押金 | 116,377,867.52 | 138,145,184.60 |
| 备用金 | | |
| 资金往来支付的现金 | 735,746,048.75 | 180,380,645.51 |
| 受限货币资金本期增加 | - | 9,020,000.00 |
| 政府补助退回 | - | - |
| 其他 | 1,128,534.00 | 2,841,229.62 |
| 支付保证金净额 | - | 60,325,149.77 |
| | | |
| 合计 | 1,013,604,827.53 | 484,371,555.50 |

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|---------------|----------------|
| 受限货币资金本期收回 | | 12,640,199.16 |
| 企业间借款利息收入 | 16,955,676.80 | 3,350,426.70 |
| 企业间借款收回的资金 | 15,000,000.00 | |
| 委托贷款收回的资金 | | 100,000,000.00 |
| 合并日子公司现金 | | 1,021.40 |
| | | |
| | | |
| 合计 | 31,955,676.80 | 115,991,647.26 |

(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 |
|---------------------------|-------|----------------|
| 企业间借款借出的资金 | | 13,504,000.00 |
| 委托贷款支付的资金 | | 70,000,000.00 |
| 支付股权转让印花税 | | 478,750.00 |
| 上海鸿泰房地产有限公司25%股权转让款首期价款退回 | | 287,250,000.00 |
| 合计 | | 371,232,750.00 |

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 企业间借款收到的资金 | 190,000,000.00 | - |
| 收到子公司少数股东项目借款 | - | 123,585,600.00 |
| 上海住信应收账款本金份额的收益权转让 | | 60,000,000.00 |
| 合计 | 190,000,000.00 | 183,585,600.00 |

(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 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| 归还子公司少数股东项目借款 | | 489,250,000.00 |
| 理业大唐应收账款3号私募基金收益权回购 | | 90,000,000.00 |
| 杭州曜澜投资管理合伙企业（有限合伙）本金份额的收益权回购 | | 116,750,000.00 |
| 偿还其他权益工具支付的现金 | | 400,000.00 |
| 银行贷款服务费用 | 11,900,000.00 | |
| 结构化主体外部投资者赎回 | 2,624,957.88 | |
| 合计 | | |
| 同一控制下企业合并支付的现金 | | |
| 结构化主体外部投资者赎回 | | |

| | | |
|----|---------------|----------------|
| 合计 | 14,524,957.88 | 696,400,000.00 |
|----|---------------|----------------|

79、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 | -542,308,872.17 | 584,798,800.89 |
| 加：资产减值准备 | 589,704,376.65 | 120,677,468.57 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 50,721,068.21 | 51,936,299.47 |
| 使用权资产摊销 | | |
| 无形资产摊销 | 232,464.45 | 109,404.80 |
| 长期待摊费用摊销 | 3,960,957.67 | 2,807,306.88 |
| 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) | 166,228.95 | 177,536.98 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | 2,437.19 | 10,131.47 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | -13,675,211.68 | 44,756.50 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 119,726,179.33 | 145,461,666.16 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -170,904,415.68 | -972,770,575.74 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | -18,523,296.51 | 21,272,916.20 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | -653,875.11 | -2,759,396.55 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | -2,227,552,634.19 | -1,605,143,600.92 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | -477,384,613.86 | -356,448,225.20 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 3,025,788,037.38 | 1,413,018,515.44 |
| 其他 | -9,056,920.51 | -24,906,267.84 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 330,241,910.12 | -621,713,262.89 |

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 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 | 2,809,527,636.18 | 1,555,759,012.26 |
| 减: 现金的期初余额 | 1,555,759,012.26 | 2,511,605,450.93 |
| 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 | 1,253,768,623.92 | -955,846,438.67 |

(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

单位: 元币种: 人民币

| | 金额 |
|----------------------------|---------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 19,910,000.00 |
| 其中: 嘉兴市昊基房地产有限公司 | 19,910,000.00 |
| 减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 11,614,214.01 |
| 其中: 嘉兴市昊基房地产有限公司 | 11,614,214.01 |
| 加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | |
| 处置子公司收到的现金净额 | 8,295,785.99 |

(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 | 2,809,527,636.18 | 1,555,759,012.26 |

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 其中：库存现金 | 107,905.86 | 237,999.71 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 1,345,251,022.29 | 1,229,912,349.74 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 1,464,168,708.03 | 325,608,662.81 |
| 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 | 2,809,527,636.18 | 1,555,759,012.26 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | 300,000.00 | 9,320,000.00 |

其他说明：

适用 不适用

80、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

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|--------|------------------|------|
| 货币资金 | 300,000.00 | 保证金 |
| 应收票据 | | |
| 存货 | 2,328,465,223.85 | 借款抵押 |
| 固定资产 | | |
| 无形资产 | | |
| 投资性房地产 | 557,534,398.22 | 借款抵押 |
| | | |
| 合计 | 2,886,299,622.07 | / |

82、 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

83、 套期

适用 不适用

84、 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 |
|-------------------------|--------------|------|--------------|
| 重点企业产业扶持资金(与公司日常经营活动相关) | 2,100,000.00 | 其他收益 | 2,100,000.00 |
| 扶持资金 | 820,000.00 | 其他收益 | 820,000.00 |
| 税收补贴 | 400,799.20 | 其他收益 | 400,799.20 |
| 稳岗补贴 | 73,499.36 | 其他收益 | 73,499.36 |
| 旅游发展专项资金补助 | | | |
| 财政扶持资金 | | | |
| 科技京城专项基金补贴 | 2,117,817.64 | 其他收益 | 2,117,817.64 |
| 上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴 | 557,890.00 | 其他收益 | 557,890.00 |

| | | | |
|------------|--------------|-------|--------------|
| 财政扶持资金 | 3,378,800.00 | 营业外收入 | 3,378,800.00 |
| 精神文明建设创建经费 | 11,113.00 | 营业外收入 | 11,113.00 |
| 服务业发展专项资金 | 98,395.32 | 营业外收入 | 98,395.32 |
| 合计 | 9,558,314.52 | | 9,558,314.52 |

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、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

单位:元 币种:人民币

| 子公司名称 | 股权处置价款 | 股权处置比例 (%) | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点 | 丧失控制权时点的确定依据 | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 (%) | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 |
|--------------|---------------|------------|--------|-------------|---------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 嘉兴市昊基房地产有限公司 | 19,910,000.00 | 100 | 转让 | 2019年10月31日 | 控制权转移的手续已办妥, 已收到转让款 | 13,112,121.84 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用□不适用

- （1） 本期新设子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司、吉欣能源（浙江自贸区）有限公司、上海陇闽置业有限公司、上海新浦晟商业保理有限公司、新黄浦（湖州）房地产开发有限公司自成立之日起纳入合并范围。
- （2） 期初纳入公司合并范围的 4 个结构化主体，浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、因产品投资到期不再纳入合并范围。

6、其他

√适用□不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金、浦浩量化多策略 1 号私募投资基金、浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划、华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划、华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划。

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 | |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | 100 | | 设立 |
| 上海恒立房地产有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 同一控制下企业合并 |
| 上海科技京城管理发展有限公司 | 上海 | 上海 | 服务产业 | 100 | | 设立 |
| 上海欣南房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 95 | 5 | 设立 |
| 华闻期货有限公司 | 上海 | 上海 | 期货经纪 | 100 | | 同一控制下企业合并 |
| 上海怡隆置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 55 | 45 | 设立 |
| 上海欣沁置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 设立 |
| 上海新佘山置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 65 | | 设立 |
| 上海浦浩投资有限公司 | 上海 | 上海 | 投资管理 | | 100 | 设立 |
| 上海华闻金融信息服务有限公司 | 上海 | 上海 | 投资管理 | | 100 | 设立 |
| 新黄浦(浙江) | 浙江湖州 | 浙江湖州 | 酒店管理 | 80 | | 非同一控制下企业合并 |

| | | | | | | |
|------------------|------|------|-------|-----|----|------------|
| 投资发展有限公司 | | | | | | |
| 湖州南浔花园名都大酒店有限公司 | 浙江湖州 | 浙江湖州 | 酒店经营 | | 80 | 非同一控制下企业合并 |
| 湖州南浔嘉顺投资管理有限公司 | 浙江湖州 | 浙江湖州 | 房地产业 | | 80 | 非同一控制下企业合并 |
| 新黄浦（湖州）房地产开发有限公司 | 浙江湖州 | 浙江湖州 | 房地产业 | | 80 | 设立 |
| 上海欣济置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 设立 |
| 上海欣台置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 设立 |
| 上海欣福置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 设立 |
| 上海新黄浦投资管理有限公司 | 上海 | 上海 | 投资管理 | 90 | 10 | 设立 |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | 江苏常州 | 江苏常州 | 房地产业 | 51 | | 非同一控制下企业合并 |
| 上海新蒲置业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 设立 |
| 欣龙新干线供应链（上海）有限公司 | 上海 | 上海 | 商务服务业 | | 75 | 设立 |
| 吉欣能源（浙江自 | 浙江舟山 | 浙江舟山 | 批发业 | | 75 | 设立 |

| | | | | | | |
|---------------|----|----|-------|-----|-----|----|
| 贸区)有限公司 | | | | | | |
| 上海陇闵置业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 100 | | 设立 |
| 上海新浦晟商业保理有限公司 | 上海 | 上海 | 商务服务业 | | 100 | 设立 |

纳入合并范围的结构化主体

| 结构化主体名称 | 持有份额 (%) | 业务性质 |
|-----------------------------------|----------|--------|
| 浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金 | 50.00 | 投资金融产品 |
| 浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金 | 50.00 | 投资金融产品 |
| 浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金 | 91.09 | 投资金融产品 |
| 浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金 (原名为多策略 1 号) | 70.89 | 投资金融产品 |
| 浦浩稳进固收混合 1 号私募证券投资基金 | 50.00 | 投资金融产品 |
| 浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金 | 79.92 | 投资金融产品 |

(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 |
|-----------------|----------|---------------|----------------|----------------|
| 上海新佘山置业有限公司 | 35 | 25,671,451.38 | | 67,455,315.81 |
| 新黄浦(浙江)投资发展有限公司 | 20 | 18,370,936.31 | | 111,241,088.00 |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | 49 | -3,775,344.76 | | 4,510,709.76 |

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 |
| 上海新佘山置业有限公司 | 461,362,822.73 | 80,261,070 | 461,443,083.80 | 268,713,610.06 | | 268,713,610.06 | 723,085,170.82 | 232,558.31 | 723,317,729.13 | 603,935,259.33 | | 603,935,259.33 |
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 | 1,663,715,773.58 | 496,962,392.78 | 2,160,678,166.36 | 1,503,708,203.26 | 99,274,347.93 | 1,602,982,551.19 | 1,318,318,065.17 | 519,958,282.69 | 1,838,276,347.86 | 1,271,292,238.71 | 101,755,14.04 | 1,373,047,352.75 |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | 1,824,713,417.21 | 2,322,087.49 | 1,827,035,504.70 | 1,817,829,974.83 | | 1,817,829,974.83 | 1,687,661,281.76 | 2,422,399.73 | 1,690,083,681.49 | 1,673,173,366.40 | | 1,673,173,366.40 |

| 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 |
| 上海新佘山置业有限公司 | 512,957,300.96 | 73,347,003.94 | 73,347,003.94 | 113,963,097.18 | 624,929,010.05 | 57,121,788.88 | 57,121,788.88 | 470,810,492.57 |
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 | 552,853,951.01 | 92,466,620.06 | 92,466,620.06 | -294,554,028.87 | 43,658,583.70 | -28,038,064.76 | -28,038,064.76 | 150,131,377.98 |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | | -7,704,785.22 | -7,704,785.22 | -91,707,710.36 | | -3,497,847.91 | -3,497,847.91 | -825,356,058.57 |

(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 | |
| 上海微电子设计有限公司 | 上海 | 上海 | 服务业 | 28.57 | | 权益法 |
| 中泰信托有限责任公司 | 上海 | 上海 | 金融业 | 29.97 | | 权益法 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 江西 | 江西 | 金融业 | 20.00 | | 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 | | |
|-------------|------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 上海微电子设计有限公司 | 中泰信托有限责任公司 | 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 上海微电子设计有限公司 | 中泰信托有限责任公司 | 江西瑞奇期货经纪有限公司 |
| | | | | | |

| | | | | | | |
|----------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 流动资产 | 12,870,120.86 | 1,647,535,027.35 | 1,033,683,945.08 | 20,575,300.81 | 1,241,198,235.32 | 834,728,014.42 |
| 非流动资产 | 3,778,249.75 | 3,023,694,383.46 | 88,340,818.40 | 2,054,893.52 | 3,241,408,564.29 | 62,687,509.10 |
| 资产合计 | 16,648,370.61 | 4,671,229,410.81 | 1,122,024,763.48 | 22,630,194.33 | 4,482,606,799.61 | 897,415,523.52 |
| | | | | | | |
| 流动负债 | 244,607.03 | 113,262,823.19 | 727,459,849.80 | 1,503,103.73 | 155,547,954.10 | 502,602,287.43 |
| 非流动负债 | | 81,458,891.73 | 176,914.93 | | 51,860,594.16 | 64,333.67 |
| 负债合计 | 244,607.03 | 194,721,714.92 | 727,636,764.73 | 1,503,103.73 | 207,408,548.26 | 502,666,621.10 |
| | | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 16,403,763.58 | 4,476,507,695.89 | 394,387,998.75 | 21,127,090.60 | 4,275,198,251.35 | 394,748,902.42 |
| | | | | | | |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 4,686,555.25 | 1,341,609,356.47 | 78,877,599.76 | 6,036,009.78 | 1,281,276,915.94 | 78,949,780.50 |
| 调整事项 | | | 1,955,342.02 | | | 1,955,342.02 |
| --商誉 | | | 1,955,342.02 | | | 1,955,342.02 |
| --内部交易未实现利润 | | | | | | |
| --其他 | | | | | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 4,686,555.25 | 1,341,609,356.47 | 80,832,941.78 | 6,036,009.78 | 1,281,276,915.94 | 80,905,122.52 |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | | | | | | |
| | | | | | | |
| 营业收入 | 509,117.97 | 270,214,589.98 | 471,768,679.21 | 10,726,230.50 | 112,864,682.86 | 424,420,412.27 |
| 净利润 | -4,723,327.02 | 129,414,549.75 | -1,165,188.19 | -33,075,039.60 | 144,139,365.27 | 84,922.50 |
| 终止经营的净利润 | | | | | | |
| 其他综合收益 | | 71,894,894.79 | 804,284.52 | | -20,916,929.11 | -402,756.20 |
| 综合收益总额 | -4,723,327.02 | 201,309,444.54 | -360,903.67 | -33,075,039.60 | 123,222,436.16 | -317,833.70 |
| | | | | | | |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | | | | | |

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：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，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师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。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新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）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款中，前五大客户占公司应收账款项总额 89.20% (2018 年：99.80%) 公司其他应收款中，前五大公司欠款金额占公司其他应收款总额的 95.70% (2018 年：79.94%)。

（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 100%。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。

| 项目 | 期末 | | 年初 | |
|---------------------|-----------|------------------|------------|------------------|
| | 利率 (%) | 金额 | 利率 (%) | 金额 |
| 短期借款 | | | | |
| 长期借款（含 1 年内到期的长期借款） | 4.75-6.37 | 2,618,000,000.00 | 4.75-5.635 | 1,127,560,000.00 |
| 应付债券 | 4.50 | 497,304,974.44 | 4.5-5.8 | 2,138,966,546.84 |

（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。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无外汇金融资产及金融负债，不存在汇率风险。

（3）其他价格风险

本公司持有的权益投资，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 | 50,300,712.98 | 8,622,555.03 |
| 可供出售金融资产 | | 357,509,172.16 |
| 买入返售金融资产-国债 | 18,585,003.53 | 1,142,002.01 |
| 其他权益工具投资 | 127,539,267.81 | |
| 其他非流动金融资产 | 209,711,274.70 | |
| 合计 | 406,136,259.02 | 367,273,729.20 |

(二) 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 | | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| | 1 年以内 | 1 年以上 | 合计 |
| 应付账款 | 344,850,600.98 | 111,986,143.90 | 456,836,744.88 |
| 其他应付款 | 469,328,777.87 | 830,993,558.04 | 1,300,322,335.91 |
| 一年内到期的非流动负债 | 86,000,000.00 | | 86,000,000.00 |
| 其他流动负债 | 2,109,970,389.46 | | 2,109,970,389.46 |
| 长期借款 | | 2,532,000,000.00 | 2,532,000,000.00 |
| 应付债券 | | 497,304,974.44 | 497,304,974.44 |
| 其他非流动负债 | | 247,626,400.00 | 247,626,400.00 |
| 合计 | 3,010,149,768.31 | 4,219,911,076.38 | 7,230,060,844.69 |

| 项目 | 年初余额 | | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| | 1 年以内 | 1 年以上 | 合计 |
| 应付账款 | 31,887,095.33 | 126,545,373.6 | 158,432,468.93 |
| 其他应付款 | 659,334,382.08 | 433,094,266.51 | 1,092,428,648.59 |
| 一年内到期的非流动负债 | 80,000,000.00 | | 80,000,000.00 |
| 其他流动负债 | 231,354,113.71 | | 231,354,113.71 |
| 长期借款 | | 1,047,560,000.00 | 1,047,560,000.00 |
| 应付债券 | | 2,138,966,546.84 | 2,138,966,546.84 |
| 其他非流动负债 | | 247,626,400.00 | 247,626,400.00 |
| 合计 | 1,002,575,591.12 | 3,993,792,586.95 | 4,996,368,178.07 |

十一、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

- 1、公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：
- 2、第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 3、第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 4、第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。
- 5、公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| （一）交易性金融资产 | 30,370,712.98 | 19,930,000.00 | | 50,300,712.98 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 30,370,712.98 | 19,930,000.00 | | 50,300,712.98 |
| （1）债务工具投资 | | 10,120,000.00 | | 10,120,000.00 |
| （2）权益工具投资 | | | | |
| （3）衍生金融资产 | 503,806.00 | | | 503,806.00 |
| （4）其他 | 29,866,906.98 | 9,810,000.00 | | 39,676,906.98 |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| （1）债务工具投资 | | | | |
| （2）权益工具投资 | | | | |
| | | | | |
| （二）其他债权投资 | | | | |
| （三）其他权益工具投资 | | | 127,539,267.81 | 127,539,267.81 |
| （四）投资性房地产 | | | | |

| | | | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 1. 出租用的土地使用权 | | | | |
| 2. 出租的建筑物 | | | | |
| 3. 持有并准备增值后转让的土地使用权 | | | | |
| (五) 生物资产 | | | | |
| 1. 消耗性生物资产 | | | | |
| 2. 生产性生物资产 | | | | |
| (六) 应收融资款项 | | | 7,000,000.00 | 7,000,000.00 |
| (七) 其他非流动金融资产 | | 25,041,150.15 | 184,670,124.55 | 209,711,274.70 |
| 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | | 25,041,150.15 | 184,670,124.55 | 209,711,274.70 |
| (1) 债务工具投资 | | | | |
| (2) 权益工具投资 | | | 184,670,124.55 | 184,670,124.55 |
| (3) 衍生金融资产 | | | | |
| (4) 其他 | | 25,041,150.15 | | 25,041,150.15 |
| | | | | |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 30,370,712.98 | 44,971,150.15 | 319,209,392.36 | 394,551,255.49 |
| (六) 交易性金融负债 | | 1,327,601.84 | | 1,327,601.84 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 | | 1,327,601.84 | | 1,327,601.84 |
| 其中：发行的交易性债券 | | | | |
| 衍生金融负债 | | 1,327,601.84 | | 1,327,601.84 |
| 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 | | 1,327,601.84 | | 1,327,601.84 |

| | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|
| 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 | | | | |

6、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

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

7、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

对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为确定公允价值的依据；

对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日的估值作为确定公允价值的依据；

对于全国银行间债券市场交易的债券，公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

8、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

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能

基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、市净率等。

9、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

10、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

11、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

12、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

13、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：万元币种：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 (%) |
|-------------|------------------------|------|-----------|------------------|-------------------|
| 上海新华闻投资有限公司 | 上海市闸北区天目中路 383 号 501 室 | 实业投资 | 50,000.00 | 25.07 | 25.07 |

企业最终控制方是北京国际信托有限公司德瑞股权投资基金集合资金信托计划

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益

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

适用 不适用

本公司重要联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。
本期未与本公司发生关联方交易。

适用 不适用

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 |
|---------------------|-------------|
| 大成基金管理有限公司 | 联营企业子公司 |
| 常州中景房地产开发有限公司 | 重要子公司少数股东 |
| 上海嘉合投资管理有限公司 | 重要子公司少数股东 |
| 上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司 | 重要子公司少数股东 |

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

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 |
|---------------|--------|--------------|--------------|
| 大成基金管理有限公司 | 提供劳务 | 6,871,698.14 | 6,871,698.14 |
| 常州中景房地产开发有限公司 | 利息收入 | 9,643,605.90 | |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----|--------|------|------|
|-----|--------|------|------|

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------|--------|------------|------------|
| 上海嘉合投资管理有限公司 | 接受劳务 | 720,000.00 | 500,000.00 |

(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 |
|-------------|--------|------------|---------------|
| 上海微电子设计有限公司 | 科技京城 | 375,297.11 | 38,095,238.36 |
| | | | |

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 |
|---------------|--------|------------|----------|
| 常州中景房地产开发有限公司 | 办公室租赁 | 958,194.28 | |
| | | | |

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

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|--------------|----------------|-----------|-------|--------|
| 拆入 | | | | |
| 常州中景房地产开发有限公 | 542,226,400.00 | 2018-6-21 | 无固定期限 | 子公司少数股 |
| | | | | 东 |
| 拆出 | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

(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

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|---------------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司 | | 60,000,000.00 |
| 其他应付款 | 常州中景房地产开发有限公司 | 611,031,400.00 | 566,105,100.00 |

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) 公司向上海农村商业银行股份有限公司虹口支行借款人民币 125,700.00 万元，以公司拥有的上海科技京城物业为抵押物，抵押物总面积为 98,250.48 平方米，截至 2019 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 557,534,398.22 元。

(2) 子公司上海欣济置业有限公司向国家开发银行借款人民币 30,300.00 万元，以拥有的奉贤区

光明镇 16 街坊（奉贤区南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块）项目的土地使用权及在建工程作为抵押物，抵押物总占地面积 31,448.60 平方米，截至 2019 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 454,720,345.91 元。

（3）子公司上海欣台置业有限公司向中国农业银行广延路支行借款人民币 88,000.00 万元，以拥有的松江区车墩镇 14 街坊（松江区 C19-12-04 地块保障房建设）项目和松江南站大型居住社区基地（C19-14-01 地块保障房建设）项目的土地使用权及存货作为抵押物，抵押物总占地面积 76,943.20 平方米，截至 2019 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 1,368,959,405.28 元。

（4）子公司上海欣福置业有限公司向国家开发银行借款人民币 17,800.00 万元，以拥有的宝山区刘行镇 6 街坊——新顾城 0419-01 地块共有产权保障住房项目的土地使用权及存货作为抵押物，抵押物总占地面积 56,021.30 平方米，截至 2019 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 504,785,472.66 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

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 | | | |
| 重要的对外投资 | | | |
| 重要的债务重组 | | | |
| 自然灾害 | 2020 年一季度，新型冠状病毒自湖北武汉蔓延 | | 截至财务报表批准日，虽然国内疫情已 |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|--|---|
| | 至全国，公司物业租金、物业管理、期货业务手续费收入及酒店运营均受较大影响。 | | 得到控制，但全国复工复产及消费的恢复还需要时间，同时全球疫情情况仍不容乐观，目前公司无法准确评估疫情对公司生产经营最终造成不利影响的程度。 |
| 外汇汇率重要变动 | | | |
| | | | |
| | | | |

2、 利润分配情况

3、 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 | 0 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 0 |

根据公司 2020 年 4 月 28 日第八届第四次董事会通过的 2019 年度利润分配方案，本年度不实施现金分配股利，不实施资本公积转增股本，也不使用未分配利润进行送股。本次方案尚需股东大会通过。

4、 销售退回

适用 不适用

5、 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

8、其他

√适用□不适用

1、2019年3月4日，本公司全资子公司上海欣龙企业发展有限公司（以下简称“欣龙企业”）与西本新干线股份有限公司（以下简称“西本股份”）出资1.2亿元组建欣龙新干线供应链（上海）有限公司（以下简称“欣龙新干线”）。其中：欣龙企业出资9,000万元，持股比例75%，西本股份出资3,000万元，持股比例25%。

欣龙新干线于2019年3月11日至2019年4月3日期间，与西本新干线电子商务有限公司（2019年7月26日更名为江苏西商钢铁贸易有限公司，以下简称“西商钢贸”）签订了17份《购销合同》（标的为螺纹钢），该17份《购销合同》累计合同金额51,822万元，欣龙新干线累计支付5.14亿元预付款。西商钢贸未按合同约定时间向欣龙新干线交付标的螺纹钢，形成违约。

2019年10月，欣龙新干线与西商钢贸签订补充协议。双方约定：解除价值为1.5亿元的购销订单，西商钢贸于2019年10月28日前向欣龙新干线返还预付款5,000万元，2019年12月15日前向欣龙新干线返还预付款1亿元。此外，西商钢贸于2020年1月31日前向欣龙新干线交付货物价值1亿元的螺纹钢标准仓单，2020年3月30日前，向欣龙新干线交付货物价值2.64亿元的螺纹钢标准仓单。

2019年12月，欣龙新干线、西商钢贸以及上海态一商贸有限公司（以下简称态一商贸）三方签署房产转让协议，约定态一商贸将其持有的位于上海万源路2289弄的27套动迁安置房相关权益转让给欣龙新干线，房屋价款（作价1.6亿元）用于抵减西商钢贸对欣龙新干线的欠款。截至财务报表批准日，该27套房屋尚未过户至欣龙新干线，权利人为上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司。

截至2019年12月31日，欣龙新干线收到西商钢贸返还的预付款项5,000万元，西商钢贸未按合同要求向欣龙新干线提供螺纹钢标准仓单，形成欠款4.64亿元。本公司将尚未收回的4.64亿元预付款项转入其他应收款，并计提3.04亿元信用减值损失（归属母公司金额为2.74亿元）。

2、本公司全资子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）于2017年7月认购上海宇艾股权投资基金有限公司（以下简称“宇艾”）私募基金额9,000万元，通过宇艾供应链专项私募基金受让中能源电力燃料有限公司商票收益权，并质押对应价值的应收账款，投资期限为6个月，年化收益率为8.5%，到期一次性兑付本金及收益。（公司列报“其他流动资产”）。该项目2018年1月底到期，宇艾支付了部分收益389.02万元，项目本金及收益未全部到账，形成逾期，浦浩投资向上海第二中级人民法院提起诉讼。2019年8月，上海市第二中级人民法院作出民事裁定“（2018）沪02民初1170号”裁定将

公司提起的诉讼案移送公安机关。截至财务报表批准日，公司尚未得到公安机关进一步反馈，也无法采取司法措施进行追讨。

针对宇艾基金所面临的信用风险，浦浩投资经综合评估测试后，本期计提减值准备 4,500 万元，累计计提减值准备 9,000 万元。

3、本公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司（以下简称“新黄浦投资”）于 2017 年 11 月与上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）签订《爱建-闽中项目单一资金信托信托合同》，爱建信托将信托资金用于向福建省闽中有机食品有限公司（以下简称“福建闽中”）发放信托贷款人民币 1 亿元。2018 年 12 月，新黄浦投资、爱建信托、福建闽中签订债权转让合同，爱建信托将享有的债务人福建闽中信托借款本金 8,904.75 万元及利息的债权全部原状转让给新黄浦投资。经上海金融法院出具民事调解书，新黄浦投资与福建闽中达成延期还款协议，双方约定贷款本金分 5 期归还。本年度福建闽中归还款项 3 万元，新黄浦投资对该笔其他应收款余额为 8,901.75 万元。截至财务报表批准日，上述事项无任何进展。

针对福建闽中借款所面临的信用风险，新黄浦投资经综合评估测试后，本期对剩余账面价值 3,558.90 万元及代垫诉讼费 26.68 万元计提坏账准备，累计计提坏账准备 8,928.43 万元。

4、本公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司（以下简称“新黄浦投资”）于 2017 年 12 月通过爱建信托向北京耀莱投资有限公司发放信托贷款，用于补充公司日常运营资金需求，投资金额为 1 亿元，期限为 2 年（本公司列报为一年内到期的其他非流动资产）。2018 年 12 月，北京耀莱未能按时付息，形成逾期。2019 年度，经公司多次与相关债务人和担保人谈判、沟通，均未获得其配合。

针对耀莱信托所面临的信用风险，新黄浦投资经综合评估测试后，本期计提减值准备 8,000 万元，累计计提减值准备 10,000 万元。

5、本公司全资子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）于 2017 年 1 月，通过中信信托投入资金 1 亿元，用于沅沅弘集团参与三二零海外回归项目，投资期限 2+1 年。沅沅弘集团于 2019 年 1 月申请将项目延期 6 个月，到期日延期至 2019 年 7 月。2019 年 7 月，债务人到期未能归还借款。浦浩投资向上海仲裁委员会提出仲裁及财产保全，2020 年 3 月，上海仲裁委员会作出裁决，支持了浦浩投资的仲裁申请，但冻结财产为沅沅弘集团关联公司股权，不具备可执行价值。

针对汇洋通达信托所面临的信用风险，浦浩投资经综合评估测试后，本期计提

减值准备 9,000 万元，累计计提 10,000 万元。

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

(2). 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

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

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

(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

应收票据

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|------|----------------|
| 银行承兑汇票 | | 965,274,900.00 |

应收款项融资

应收款项融资情况

| 项目 | 期末余额 |
|------|------|
| 应收票据 | |
| 应收账款 | |
| 合计 | |

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

| 项目 | 年初余额 | 本期新增 | 本期终止确认 | 其他变动 | 期末余额 | 累计在其他综合收益中确认的损失准备 |
|------|----------------|------|----------------|------|------|-------------------|
| 应收票据 | 965,274,900.00 | | 965,274,900.00 | | | |

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 | 1,655,368.55 | |
| 其他应收款 | 3,604,207,765.52 | 2,838,338,782.88 |
| 合计 | 3,605,863,134.07 | 2,838,338,782.88 |

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 |
|---------------|--------------|------|
| 上海永华房地产开发有限公司 | 1,655,368.55 | |
| 合计 | 1,655,368.55 | |

(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 年以内小计 | 2,049,980,300.22 |
| 1 至 2 年 | 1,441,017,845.93 |
| 2 至 3 年 | 110,709,619.37 |
| 3 年以上 | |
| 3 至 4 年 | 2,000,000.00 |
| 4 至 5 年 | |
| 5 年以上 | 1,800,000.00 |
| | |
| | |
| 合计 | 3,605,507,765.52 |

按分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|--------------|--------|--------------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | |
| 其中： | | | | | |
| 账龄分析法组合 | 3,800,000.00 | 0.11 | 1,300,000.00 | 34.21 | 2,500,000.00 |

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|--------|------------------|--------|--------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 信用特征组合 | 3,601,707,765.52 | 99.89 | | | 3,601,707,765.52 |
| 合计 | 3,605,507,765.52 | 100.00 | 1,300,000.00 | | 3,604,207,765.52 |

| 类别 | 上年年末余额 | | | | 账面价值 |
|-------------------------|------------------|--------|--------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项 | 2,840,335,588.46 | 100.00 | 1,996,805.58 | 0.07 | 2,838,338,782.88 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项 | | | | | |
| 合计 | 2,840,335,588.46 | 100.00 | 1,996,805.58 | | 2,838,338,782.88 |

按组合计提坏账准备:

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

| 名称 | 期末余额 | | |
|---------------|--------------|--------------|---------|
| | 其他应收款项 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | | | |
| 1 至 2 年 | | | |
| 2 至 3 年 | | | |
| 3 至 4 年 | 2,000,000.00 | 400,000.00 | 20.00 |
| 4 至 5 年 | | | |
| 5 年以上 | 1,800,000.00 | 900,000.00 | 50.00 |
| 合计 | 3,800,000.00 | 1,300,000.00 | |

组合中, 按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款:

| 内容 | 期末余额 | | |
|-------------|------------------|------|---------|
| | 其他应收款项 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 合并范围内的其他应收款 | 3,601,707,765.52 | | |

(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 |
|-------|------------------|------------------|
| 投标保证金 | 3,600,000.00 | 3,600,000.00 |
| 往来款 | 3,601,707,765.52 | 2,836,535,588.46 |
| 押金 | 200,000.00 | 200,000.00 |
| 合计 | 3,605,507,765.52 | 2,840,335,588.46 |

(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 | 1,996,805.58 | | | 1,996,805.58 |
| 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 | -696,805.58 | | | -696,805.58 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2019年12月31日余额 | 1,300,000.00 | | | 1,300,000.00 |

其他应收款项账面余额变动如下：

| 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 | 2,840,335,588.46 | | | 2,840,335,588.46 |
| 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 | 765,172,177.06 | | | 765,172,177.06 |
| 本期直接减记 | | | | |
| 本期终止确认 | | | | |
| 其他变动 | | | | |

| 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) | |
| 期末余额 | 3,605,507,765.52 | | | 3,605,507,765.52 |

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

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 | |
| 按账龄分析法组合计提坏账准备 | 1,996,805.58 | -696,805.58 | | | | 1,300,000.00 |
| 合计 | 1,996,805.58 | -696,805.58 | | | | 1,300,000.00 |

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 |
|---------------|-------|------------------|------|---------------------|----------|
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | 往来款 | 1,195,288,563.00 | 1年以内 | 33.15 | |
| 上海新蒲置业发展有限公司 | 往来款 | 745,370,000.00 | 1年以内 | 20.67 | |
| 上海恒立房地产有限公司 | 往来款 | 341,409,656.41 | 1年以内 | 9.47 | |
| 上海陇闵置业发展有限公司 | 往来款 | 320,860,000.00 | 1年以内 | 8.90 | |
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 往来款 | 315,208,085.85 | 1年以内 | 8.74 | |
| 合计 | | 2,918,136,305.26 | | 80.93 | |

(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 | 1,933,073,062.52 | 7,235,946.76 | 1,925,837,115.76 | 1,841,073,062.52 | 7,235,946.76 | 1,833,837,115.76 |
| 对联营、合营企业投资 | 1,440,708,043.96 | 12,579,190.46 | 1,428,128,853.50 | 1,380,797,238.70 | 12,579,190.46 | 1,368,218,048.24 |
| 合计 | 3,373,781,106.48 | 19,815,137.22 | 3,353,965,969.26 | 3,221,870,301.22 | 19,815,137.22 | 3,202,055,164.00 |

(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 |
|-----------------|------------------|---------------|------|------------------|----------|--------------|
| 上海欣龙企业发展有限公司 | 187,235,946.76 | | | 187,235,946.76 | | 7,235,946.76 |
| 上海恒立房地产开发有限公司 | 128,568,781.44 | | | 128,568,781.44 | | |
| 上海科技京城管理发展有限公司 | 13,500,000.00 | | | 13,500,000.00 | | |
| 上海欣南房地产开发有限公司 | 9,500,000.00 | | | 9,500,000.00 | | |
| 华闻期货经纪有限公司 | 332,996,692.18 | | | 332,996,692.18 | | |
| 上海怡隆置业有限公司 | 18,333,300.00 | | | 18,333,300.00 | | |
| 上海欣沁置业有限公司 | 588,000,000.00 | | | 588,000,000.00 | | |
| 上海新佘山置业有限公司 | 32,500,000.00 | | | 32,500,000.00 | | |
| 新黄浦（浙江）投资发展有限公司 | 470,950,179.14 | | | 470,950,179.14 | | |
| 上海欣台置业有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 上海新黄浦投资管理有限公司 | 18,000,000.00 | 72,000,000.00 | | 90,000,000.00 | | |
| 上海欣济置业有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 上海欣福置业有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 常州新黄浦中金置业有限公司 | 10,408,163.00 | | | 10,408,163.00 | | |
| 上海新蒲置业发展有限公司 | | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | |
| 上海陇闵置业有限公司 | | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | |
| 湖州南浔嘉顺投资管理有限公司 | | 1,080,000.00 | | 1,080,000.00 | | |
| 合计 | 1,839,993,062.52 | 93,080,000.00 | | 1,933,073,062.52 | | 7,235,946.76 |

(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 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 小计 | | | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | |
| 上海微电子设计有限公司 | 6,036,009.78 | | | -1,349,454.53 | | | | | | 4,686,555.25 |
| 中泰信托投资有限责任公司 | 1,281,276,915.94 | | | 38,785,540.56 | 21,546,899.97 | | | | | 1,341,609,356.47 |
| 江西瑞奇期货经纪有限公司 | 80,905,122.52 | | | -233,037.64 | 160,856.90 | | | | | 80,832,941.78 |
| 上海上体产业发展有限公司 | 12,579,190.46 | | | | | | | | | 12,579,190.46 |
| 杭州浦正投资管理合伙企业（有限合伙） | | 1,000,000.00 | | | | | | | | 1,000,000.00 |
| 小计 | 1,380,797,238.70 | 1,000,000.00 | | 37,203,048.39 | 21,707,756.87 | | | | | 1,440,708,043.96 |
| 合计 | 1,380,797,238.70 | 1,000,000.00 | | 37,203,048.39 | 21,707,756.87 | | | | | 1,440,708,043.96 |

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 | 71,367,880.40 | 23,130,418.09 | 89,753,230.83 | 21,256,690.13 |
| 其他业务 | 23,292,861.60 | 9,916,642.11 | 15,228,567.39 | 9,507,152.16 |
| 合计 | 94,660,742.00 | 33,047,060.20 | 104,981,798.22 | 30,763,842.29 |

主营业务（分行业）

| 项目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产业 | 71,367,880.40 | 23,130,418.09 | 89,753,230.83 | 21,256,690.13 |

主营业务（分项目）

| 项目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产出租 | 71,367,880.40 | 23,130,418.09 | 89,753,230.83 | 21,256,690.13 |

主营业务（分地区）

| 地区 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 上海 | 71,367,880.40 | 23,130,418.09 | 89,753,230.83 | 21,256,690.13 |

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

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 | | |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 37,203,048.39 | 33,766,013.45 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 23,798,462.19 | 756,151,247.22 |
| 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 | | |
| 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 | | 1,145,351.52 |
| 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 | | |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 3,619,904.92 | |
| 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 | 6,809,048.31 | |
| 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 | | |
| 处置持有待售资产取得的投资收益 | | |
| 理财产品投资收益 | | 19,128,440.39 |
| 合计 | 71,430,463.81 | 810,191,052.58 |

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 | 36,741,917.89 | |
| 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 | 3,488,308.32 | |

| | | |
|---|---------------|--|
| 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) | | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 17,670,087.91 | |
| 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 | 913,068.81 | |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回 | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -2,922,462.84 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项 | | |

| | | |
|-----------|---------------|--|
| 目 | | |
| | | |
| | | |
| 所得税影响额 | -1,723,818.89 | |
| 少数股东权益影响额 | 303,239.09 | |
| 合计 | 54,470,340.29 | |

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 | -12.53 | -0.8216 | -0.8216 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -13.77 | -0.9025 | -0.9025 |

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、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表 |
| 备查文件目录 | 载有立信会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件 |

| | |
|--------|--|
| 备查文件目录 | 报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》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：仇瑜峰

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用