

公司代码：600649

公司简称：城投控股

# 上海城投控股股份有限公司 2020 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人戴光铭、主管会计工作负责人陈晓波、财务总监邓莹及会计机构负责人（会计主管人员）唐啸戈声明：保证半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

无

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

无

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	26
第七节	优先股相关情况.....	27
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	28
第九节	公司债券相关情况.....	29
第十节	财务报告.....	29
第十一节	备查文件目录.....	133

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况变更简介

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

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他有关资料

适用 不适用

## 七、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	143,895,399.16	1,822,991,161.00	-92.11
归属于上市公司股东的净利润	141,051,973.80	373,916,262.51	-62.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	85,588,650.61	294,871,521.35	-70.97
经营活动产生的现金流量净额	-3,565,395,324.91	-4,008,912,884.22	11.06
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	19,252,398,734.18	19,291,852,069.29	-0.20
总资产	44,101,488,523.37	39,827,415,510.57	10.73

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.06	0.15	-62.28
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.15	-62.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.03	0.12	-70.97
加权平均净资产收益率(%)	0.73	1.97	减少1.24个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.44	1.55	减少1.11个百分点

## 公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

中华人民共和国财政部于2017年7月5日发布《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》(财会【2017】22号)(以下简称“新收入准则”),规定在境内上市公司自2020年1月1日起执行。根据新收入准则衔接规定,公司无需对2019年度以及其他可比期间的比较报表进行追溯调整,仅需根据首次执行新收入准则的累计影响数调整2020年1月1日年初留存收益及资产负债表项目金额。具体影响情况可参见本报告“第十节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\33、重要会计政策和会计估计的变更\3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况”。

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、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	金额	附注(如适用)
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	10,340,242.00	
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	29,107,547.21	
对外委托贷款取得的损益	25,653,791.94	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	294,936.04	
所得税影响额	-9,933,194.00	
合计	55,463,323.19	

## 十、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

##### 1、地产开发业务

公司地产业务由全资子公司置地集团负责经营，业务范围涵盖商品房、租赁住房、保障房等开发建设、科技园区开发、城市旧区改造、城中村改造、成片土地开发及 PPP 项目等。置地集团在深耕上海本地市场的基础上，积极对接融入长三角一体化发展大局，谋求企业新一轮高质量快速发展。近年来，置地集团不断提升市场化程度，积极参与中高端商品房市场竞争，打造职业团队，提升专业能力，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，通过产品力的提升和经营能效的提高，提高应对市场周期波动的能力，确保地产业务平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，置地集团整体经营状况相对稳定，财务状况良好，各项开发建设业务进展顺利，上半年各类在建工程面积约 207 万平方米。

开发经验方面，公司具有高端及普通商品住宅建设、租赁住房开发及运营、科技园区开发、城市历史风貌保护街区功能性开发、保障房建设、土地一级开发等经验，打造了一系列标杆性产品。其中：

市场化项目开发：具有多元产品开发经验，并在结合区域特色打造高端住宅、特色办公、外滩隧道上盖写字楼等项目的实践中，体现了产品开发能力和创新能力。

租赁住房开发：积极参与租赁住房开发建设，已获取 4 块优质租赁房地块，规划提供租赁住房 7400 套，“城投宽庭”租赁住房品牌已成功推向市场。同时，置地集团通过整合城投集团平台资源，通过代建等方式，进一步拓展租赁住房开发规模；

科技园区开发：公司投资开发了位于杨浦区新江湾城的湾谷科技园项目。一期约 40 万方的办公楼及园区附属生活设施已建设完毕并交付使用，形成了较为成熟的办公氛围和生活气息。二期南块计容面积约 14 万方的花园式独栋总部办公楼、标准办公楼已竣工，区域内配套租赁住房“城投宽庭·湾谷社区”已于上半年交付使用；

老城厢改造：具有旧区改造经验和成果，实施了中心城区最大规模的住宅开发基地之一——露香园老城厢改造项目，形成融合上海传统历史文化和现代居住理念的城市更新住宅开发成功案例，城市风貌明显改善，土地价值得到提升；

保障房建设：上海市保障房建设的排头兵，截止 2020 年上半年累计交付保障房已超过 5.6 万套，销售率名列前茅，产品优化升级至 4.0 版，理念、技术、品质行业领先；

土地一级开发：在城市经济发展空间布局调整和城市形态优化方面积累了相关经验。

从全国层面来看，房地产调控政策边际改善，但“房住不炒”底线仍未放松。2020 年上半年，新冠疫情给我国经济发展带来较大冲击，中央加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，“六稳”、“六保”背景下，行业资金环境较为宽松，央行三度降准，LPR 两度下调，房贷利率趋势性下移。与此同时，为了充分释放国内消费潜能，新型城镇化与区域发展战略推进力度加大，下放土地审批权、完善生产要素市场化配置以及加快老旧小区改造等，释放房地产行业中长期利好。房地产调控方面，在流动性合理充裕的宏观背景下，房地产领域金融监管依然从严；地方政府因城施策更加灵活，多地从供需两端出台房地产扶持政策，调控政策虽然整体呈边际改善态势，但政府仍保持调控定力，坚守“限购”、“限贷”等主体调控底线，需求端更多的从放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购房补贴等方面加以落实。

##### 2、地产运营业务

公司的地产运营业务由全资子公司置业经营负责经营，作为轻资产运营业务的实施平台和运作主体，业务范围主要涵盖以下业务板块：

租赁住宅运营：置业经营公司一直秉承“让城市生活更美好”的理念，致力于“打造租赁住宅标杆典范，开启上海租赁生活新时代”，负责运营上海城投精心打造的租赁住宅品牌“城投宽庭”。由置业经营负责运营的“城投宽庭”租赁住房总计建设规模将达到 1.5 万套，包括 6 个社区租赁住宅项目，分别是湾谷社区、光华社区、江湾社区、浦江社区、张江社区和九星社区，总建面达 61 余万方。其中“城投宽庭·湾谷社区”已于上半年完成了试运营，出租率超八成。

不动产销售：目前主要承接置地集团开发楼盘的销售。

不动产招商处置：主要承接上海城投体系内商业用途房地产业务，并多以住宅配套底商为主。目前，商办资产约 9 万平方米，分散于上海 14 个项目上。

物业管理：目前以城投体系内物业管理为主体，包括楼宇项目改造等，主要配合各项目完成物业、修缮、城区管理等。

酒店管理：目前酒店管理处于起步策划阶段，将以公司现有项目为契机，探索酒店运营管理模式，以更好地配合商品房项目，并逐步树立起酒店品牌，以吸引项目周边消费群体，拓展酒店餐饮等配套服务，带动项目整体影响力和自创品牌升值。

从长远来看，发展住房租赁市场，是我国构建房地产健康发展长效机制的核心内容之一。中央层面的政策支持，发展租赁市场的大方向十分明确。长租公寓作为租赁市场的重要组成部分，未来仍将处于政策红利期。

### 3、投资业务

公司的投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括申通地铁、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 45.4 亿元。

私募股权投资基金管理方面，公司 2009 年成立了私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。诚鼎基金对基金进行市场化、专业化管理，主要包括募资、投资、管理、退出四个阶段，公司通过向诚鼎基金委派投资决策委员会委员、管理委员会委员，参与基金的投资运作和管理。截至报告期末，诚鼎基金管理资金规模近 140 亿元。

2020 年上半年受疫情影响，全球经济进入调整期，此外中美贸易摩擦持续升级，倒逼中国制造业自主创新和转型升级。诚鼎基金坚持聚焦新一代信息技术赋能的智慧城市、智能建筑行业领域，深耕长三角区域进行项目开拓。新冠疫情危机中 5G、大数据、人工智能、云计算、工业互联网等新技术在远程工作、教育、组织复产复工、疫情防控方面发挥了重要作用。新技术赋能城市管理、工业生产，以及资本市场退出制度的不断创新改革，为做投资业务带来了历史性的发展机遇。

## 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

城投控股业务布局涵盖地产开发、地产运营及投资三大业务板块，通过三者深度融合、协同发展，充分发挥产业与资本的双重力量，同时助力公司主业实现快速发展和战略转型升级，实现房地产业务新的增长点和产业链延伸。

### 1、地产开发业务

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

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

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

### 2、地产运营业务



城投集团平台资源和品牌优势——依托上海城投的整体实力和产业资源，与集团下属资产、环境、水务等板块协同合作，拓展运营资源，扩大业务规模，实现集团内部的资源共享和整合利用。此外，城投品牌的知名度和影响力，也为运营板块业务的开展提供了有力的支持和保障。

多元化业务及规模优势——公司拥有的商品住宅、租赁住宅、科技园、商业地产、保障房等多元化的产品构成，使得运营业务在“起好步”方面拥有了一定的先天优势，为运营板块提供了更多业务机会与空间。

市场化运作机制及专业团队——运营板块采用完全市场化的运作机制，建立并完善城投宽庭租赁住宅运营模式和标准化体系，构建专业化人才团队，搭建运营平台，不断提升社区物业管理服务水平，优化社区配套商业品质布局。同时，依托城投集团的品牌和资源，积极推进大客户储备，通过整租模式提升运营管理效率。

### 3、投资业务

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

优质的基金品牌——公司旗下诚鼎基金成立十年以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人，诚鼎基金也屡获殊荣，最新荣获上海股权投资协会“2019 年度最佳投资机构”、荣获 2019 长三角区域创业投资高峰论坛暨浙江创业资本与创新成果对接会组委会“2019 长三角区域最佳创业投资机构”等。

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

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

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2020 年上半年，我国经济经受了新冠疫情的冲击，展现出较强的韧性。根据国家统计局数据显示，上半年国内生产总值 456614 亿元，按可比价格计算，同比下降 1.6%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度同比增长 3.2%，在全球范围内率先实现经济复苏。

报告期内，在公司董事会的坚强领导下，在公司全体人员的共同努力下，面对疫情的考验，抓进度，重管理，有序复工复产，各项业务进展情况如下：

#### 1、地产开发业务

公司 2020 年 3 月基本实现全面复工复产，通过复工前充分准备和计划组织，复工后狠抓进度管理，尽力弥补了疫情影响。报告期内完成新开工面积 44.9 万平方米。

报告期内，置地集团加快推进在建项目节点。租赁住宅项目：新江湾城 D4、扶苏路项目进行地下结构施工，浦江镇项目出土 0.00；保障房项目：九星 10-04 保障房完成二结构，进行装饰装修及安装工程和室外总体施工；商品房项目：露香园低区进行二结构、外立面和精装修样板房施工；朱泾水上新村项目取得施工许可证；洞泾新农河商品房项目出土 0.00，首批销售别墅和洋房产品大部分完成结构封顶；朱家角一期进行装饰和室外总体施工，6 月下旬示范区对外开放；商办项目：湾谷科技园完成项目综合验收备案。长三角项目：黄山一期和二期结构封顶，一期取得预售许可证；江阴 PPP 项目重点进行建设合规性手续办理等开工准备工作。

报告期内，置地集团获取金山朱泾水上新村地块，新增项目储备 15.3 万平方米。

#### 2、地产运营业务

公司地产运营板块进一步优化职能架构，加快组建专业团队，完善各业务板块平台功能，持续提升业务流程标准化和精细化程度，打造优质、高效的运营服务体系。

报告期内，租赁房运营业务取得突破性进展。“城投宽庭·湾谷社区”5 月开放试住并于 6 月试运营，标志着“城投宽庭”租赁房正式迎来客户群体。下半年将进一步落实湾谷社区的运营管理和“城投宽庭”租赁房品牌的推广建设，实现品牌价值的提升和对运营业务的赋能。

报告期内，为加快项目销售去化，置业经营在不动产销售方面下功夫，根据公司现有不同项目的设计理念、目标客户制定了不同的营销策略，全力推进露香园低区、青浦璟雲里、湾谷二期办公楼以及黄山高铁新城一期项目的营销推广和销售工作，加大资金回笼力度；因势利导，精准施策，进一步细化和完善存量资产处置工作。

同时，公司的不动产运营方面在疫情期间保持了相对稳定的出租率，城投控股大厦出租率约 66%，露香园服务式公寓出租率 73%。报告期间，响应上海市国资委，共同抗击疫情，帮助中小商户度过难关，公司共减免中小商户 2、3 月租金总计约 796 万元，免租面积总计约 5 万平方米。

#### 3、投资业务

报告期内，公司做好对已投项目的投后管理，完成对各项目的后续出资。共计收到投资分红约 3505.37 万元。截至本报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 45.4 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金围绕数字城投，聚焦新一代信息技术赋能的智慧城市、绿色城市和城市更新产业链，新增投资项目 4 个，新增项目投资金额 4.11 亿元，为上市公司贡献利润 3,246.64 万元。

### 二、报告期内主要经营情况

#### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报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	143,895,399.16	1,822,991,161.00	-92.11
营业成本	41,488,055.85	1,589,438,765.94	-97.39
税金及附加	44,054,376.23	-37,295,345.79	218.12

销售费用	15,205,925.90	14,842,860.26	2.45
管理费用	42,771,914.78	31,805,636.53	34.48
财务费用	33,150,576.58	16,343,420.60	102.84
公允价值变动损益	29,107,547.21	42,482,054.49	-31.48
投资收益	177,655,209.11	241,016,098.52	-26.29
营业外收入	10,656,991.30	25,941,076.00	-58.92
经营活动产生的现金流量净额	-3,565,395,324.91	-4,008,912,884.22	11.06
投资活动产生的现金流量净额	-135,594,673.62	124,023,816.17	-209.33
筹资活动产生的现金流量净额	4,601,067,106.42	2,976,936,580.94	54.56

① 营业收入变动原因说明:营业收入同比减少 167,909.58 万元,主要是由于房产销售收入同比减少所致;

② 营业成本变动原因说明:营业成本同比减少 154,795.07 万元,主要是由于房产销售成本同比减少所致;

③ 税金及附加变动原因说明:税金及附加同比增加 8,134.97 万元,主要是由于上年同期依据税审报告合理预估冲回房产销售相关税费所致;

④ 管理费用变动原因说明:管理费用同比增加 1,096.63 万元,主要是由于公司 2019 年设立的全资子公司置业经营进入正式运营增加的管理费用所致;

⑤ 财务费用变动原因说明:财务费用同比增加 1,680.72 万元,主要是由于利息支出同比增加所致;

⑥ 公允价值变动损益原因说明:公允价值变动收益同比减少 1,337.45 万元,主要是由于公司持有的金融资产公允价值变动收益同比减少所致;

⑧ 营业外收入变动原因说明:营业外收入同比减少 1,528.41 万元,主要是由于较去年同期收到财政扶持资金减少所致;

⑨ 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:经营活动产生的现金流量净额同比增加 44,351.76 万元,主要是由于销售回笼同比减少所致;

⑩ 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:投资活动产生的现金流量净额同比减少 25,961.85 万元,主要是公司所属子公司江阴项目公司 BOT 项目产生投入支出、长租房装修费以及股权投资支出增加所致;

⑪ 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:筹资活动产生的现金流量净额同比增加 162,413.05 万元,主要是由于报告期对外借款同比增加所致。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	占利润总额比例	上期发生额	占利润总额比例	占比增减变动	说明
主营业务利润	-32,535,696.97	-17.60%	207,849,040.69	40.18%	-57.78%	本期较上年同期主营业务利润减少系公司现有房产项目尚未达到销售条件,本期未有大额销售结转;响应上海市国资委号召,共同抗击疫情,帮助中小商户度过难关,本公司减免中小商户 2、3 月租金,叠加疫情影响部分商户退租以及长租房

						投入运营使得房产租赁业务较上年同期营业利润下降。
公允价值变动收益	29,107,547.21	15.75%	42,482,054.49	8.21%	7.54%	不适用
投资收益	177,655,209.11	96.10%	241,016,098.52	46.60%	49.50%	本期投资收益占比较上年同期增加系主营业务利润占比减少所致
营业外利润	10,635,178.04	5.75%	25,884,910.29	5.00%	0.75%	不适用

**(2) 其他**

√适用 □不适用

**主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业务收入	126,155,842.94	30,210,424.94	76.05	-92.99	-98.09	63.88
其他	6,288,337.22	5,091,895.02	19.03	4.02	14.18	-7.21

主营业务分行业和分产品情况的说明:

房地产销售业务营业收入和营业成本较上年同期减少系公司现有房产项目尚未达到销售条件,较上年同期未有大额销售收入结转;毛利率较上年同期增加系本期老房产项目的商品房尾盘实现销售以及本期结算保障房项目由对方承担的税费,因此本期毛利率增加。

**主营业务分地区情况**

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	132,444,180.16	-92.67
合计	132,444,180.16	-92.67

主营业务分地区情况的说明:

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

2020年6月30日与2019年6月30日资产占比以及变动情况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例 (%)
货币资金	4,995,436,133.30	11.33	4,094,890,831.96	10.66	21.99
交易性金融资产	231,480,862.50	0.52	1,417,587,875.45	3.69	-83.67
应收账款	180,642,485.20	0.41	43,324,804.26	0.11	316.95
应收股利	45,752,529.22	0.10	66,378,617.81	0.17	-31.07
存货	27,503,322,504.71	62.36	22,580,422,395.07	58.78	21.80
长期股权投资	6,338,927,351.38	14.37	5,929,846,961.50	15.44	6.90
其他非流动金融资产	742,605,229.68	1.68	-	0.00	100.00
长期待摊费用	102,323,975.05	0.23	451,477.85	0.00	22,564.23
投资性房地产	1,589,092,143.84	3.60	1,632,733,718.40	4.25	-2.67
短期借款	2,820,100,000.00	6.39	1,380,000,000.00	3.59	104.36
应付账款	2,015,893,224.81	4.57	1,711,783,336.42	4.46	17.77
预收账款	-	0.00	2,928,514,720.85	7.62	-100.00
合同负债	1,955,572,118.56	4.43	-	0.00	100.00
应交税费	366,552,301.82	0.83	670,145,322.73	1.74	-45.30
应付利息	61,999,311.28	0.14	58,058,817.23	0.15	6.79
应付股利	191,273,161.96	0.43	136,252,033.07	0.35	40.38
一年内到期的非流动负债	662,100,000.00	1.50	1,026,000,000.00	2.67	-35.47
长期借款	10,096,414,631.46	22.89	4,598,377,264.07	11.97	119.56
应付债券	3,974,085,763.80	9.01	3,978,331,163.41	10.36	-0.11

## 其他说明

- ① 交易性金融资产较上年同期减少 118,610.70 万元，主要是公司根据金融资产流动性将基金以及 IPO 项目重分类至其他非流动金融资产；
- ② 应收账款较上年同期增加 13,731.77 万元，主要是公司应收货款增加所致；
- ③ 应收股利较上年同期减少 2,062.61 万元，主要是已在报告期收到上市公司现金分红；
- ④ 长期待摊费用较上年同期增加 10,187.25 万元，主要是由于报告期长租房项目装修支出增加所致；
- ⑤ 其他非流动金融资产较上年同期增加 74,260.52 万元，主要是由于公司根据金融资产流动性将基金以及 IPO 项目从交易性金融资产重分类至其他非流动金融资产；
- ⑥ 短期借款较上年同期增加 144,010.00 万元，主要是由于报告期对外借款增加所致；
- ⑦ 预收账款较上年同期减少 292,851.47 万元，主要是本期依据新收入准则相关规定，将预收货款转入合同负债所致。
- ⑧ 合同负债较上年同期增加 195,557.21 万元，主要是本期依据新收入准则相关规定，由预收账款转入所致。
- ⑨ 应交税费较上年同期减少 30,359.30 万元，主要是由于报告期房地产业务较上年同期下降使得相应房地产业务税金计提的应交税款减少所致；
- ⑩ 应付利息较上年同期增加 394.05 万元，主要是本期带息负债增加所计提的应付利息；
- ⑪ 应付股利较上年同期增加 5,502.11 万元，主要是本期应付普通股股息增加所致；
- ⑫ 一年内到期的非流动负债较上年同期减少 36,390 万元，主要是由于报告期归还到期的信托借款所致；
- ⑬ 长期借款较上年同期增加 549,803.74 万元，主要是由于报告期对外借款增加所致。

除上述①—⑬的资产负债项目外，表中公司所列其他主要资产和负债项目占比及变动率都无较大变化。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

报告期末，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，涉及银行存款、其他货币资金、应收账款、存货和投资性房地产。具体内容可参见“第十节 财务报告\七、合并财务报表项目注释\1、货币资金；3、应收账款；6、存货；11、投资性房地产”。

## 3. 其他说明

适用 不适用

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期，公司对外投资 9,199 万元，较上年同期增加 8,697 万元，变动率为 1,733.50%。

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：人民币元

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	投资期限	资金来源	占被投资单位权益比例	本期投资金额	累计投资金额
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	股权投资、投资管理	约定期限	自筹	29.6736%	90,000,000.00	180,000,000.00

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

## 1) 持有上市公司股权及资管计划情况

证券代码	证券简称	投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	会计核算科目	资金来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	104,180,862.50	44,005,996.32	166,689.38	交易性金融资产	自筹
不适用	诺德基金千金 175 号管理资产管理计划（注①）	150,834,049.50	不适用	127,300,000.00	-24,100,000.00	1,400,000.00	交易性金融资产	自筹
合计	****	160,111,456.14	/	231,480,862.50	19,905,996.32	1,758,382.17	/	/

注①：本公司下属子公司上海城投控股投资有限公司购买的诺德基金千金 175 号管理资产管理计划，该计划持有国投资本股票 10000000 股。

## 2) 其他非流动金融资产

被投资公司的名称	投资成本	占该公司 股权比例 (%)	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	当年增资(减资 以“-”号表示)	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎创盈投资合伙企业(有限合伙)合伙协议	3,217,884.00	26.62	10,298,620.94	3,857,433.26		-29,277,567.00	其他非流动金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍(上海)投资中心(有限合伙)	379,425,589.00	11.14	368,508,334.00	42,757,978.43		1,989,071.00	其他非流动金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	363,798,274.74	-37,413,860.80	16,390,000.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	849,311,473.00	/	742,605,229.68	9,201,550.89	16,390,000.00	-27,288,496.00	/	/

## (五) 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	金山区朱泾镇城中村改造项目	71,543	228,668	137,823	是	108,740	90%
2	杨浦区新江湾城科技园北块	53,969		118,732	是	71,239	60%
3	闵行区七宝镇七宝社区MHP0-0105单元01-02地块	27,526		63,309	是	34,820	55%
4	黄山高铁新城A-1地块III期	23,989		84,894	是	59,426	70%

注：上述表格中的规划计容建筑面积最终以规划调整结果为准



## 2. 报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	杨浦	新江湾城 C4	P1 公共服务 P2 人才公寓 P3 商品房	竣工项目	108,091	110,580	215,774	-	214,699	35,566	919
2	松江	新凯三期 C、D 块及底商	保障房	竣工项目	229,067	477,140	561,714	-	561,714	323,836	2,354
3	松江	新凯二期集中商业	保障房	在建项目	28,134	52,499	81,064	81,064		15,272	5,117
4	松江	韵意、底商及集中商业	保障房、商业	竣工项目	229,067	432,435	534,093	-	534,076	272,002	4,597
5	黄浦	露香园	商品房	高区竣工,低区在建	79,981	184,383	300,069	59,934	237,339	1,071,677	32,815
6	青浦	诸光路 2#	保障房	竣工项目	40,763	85,582	106,961	-	106,520	48,575	94
7	松江	洞泾 30-04、34-04	保障房	竣工项目	68,089	111,832	147,828	-	148,915	109,935	6,613
8	松江	佘山北	保障房	竣工项目	126,246	192,962	255,004	-	254,398	202,360	6,324
9	松江	南部新城	保障房	在建项目	88,078	176,156	246,915	246,915		143,450	7,238
10	松江	九亭	保障房	竣工项目	115,501	202,400	256,914	-	256,476	149,688	5,857
11	青浦	朱家角	商品房	一期在建 二期待建	434,855	145,861	280,075	280,075		191,113	19,238
12	闵行	九星 10-04 地块	保障房	在建项目	77,121	152,783	221,978	221,978		183,424	10,264
13	杨浦	“湾谷”科技园	办公楼	竣工项目	216,449	541,123	742,302	-	756,174	511,776	19,354
14	杨浦	新江湾城 F 区尚浦领世	商品房	在建项目	238,700	785,348	1,114,935		518,501	-	-
15	黄山市	黄山高铁 A-1 地块 I 期	商品房	在建项目	73,523	127,610	161,875	161,875		24,862	7,314
16	杨浦	新江湾社区 A3-05 地块	租赁住房	在建项目	33,806	84,515	130,008	130,008		82,851	4,715
17	杨浦	新江湾社区 E2-02B 地块	租赁住房	在建项目	19,085	43,895	66,573	66,573		42,298	4,545
18	闵行	浦江镇 G03-04 地块	租赁住房	在建项目	44,947	121,358	164,289	164,289		88,976	2,963
19	黄山市	黄山高铁 A-1 地块 II 期	商品房	在建项目	40,533	63,587	91,364	91,364		14,787	4,221
20	松江	新农河三号-1 地块	商品房	在建项目	65,093	78,112	116,890	116,890		226,492	10,915
21	常州	常州明城荷樾府项目	商品房	在建项目	86,303	189,862	249,694	249,694		-	-
22	闵行	颛桥镇动迁安置房	保障房	新开项目	81,627	163,254	235,038	235,038		13,190	13,190
23	金山	金山区朱泾镇镇区 B18-03 地块	商品房	新开项目	69,550	153,009	213,999	213,999		178,250	178,250

## 3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	报告期签约销售面积 (平方米)	报告期签约销售金额 (万元)	报告期结转面积 (平方米)	报告期结转金额 (万元)	累计销售面积(平方米)	累计销售金额 (万元)	累计结转面积(平方米)	累计结转金额 (万元)
1	杨浦	新江湾城 C4	商品房	62,345	62,345	0	0	261	3,202	62,345	446,757	62,209	435,108
2	杨浦	新江湾城 C4	车位	34,594	34,594	216	80	324	215	15,481	2,595	3,564	2,429
3	黄浦	露香园	商品房、车位	184,134	184,134	1,021	11,930	588	6,609	75,136	484,825	74,411	473,418
4	闵行	颛桥保障房	保障房	158,723	158,723	158,723	227,883	0	0	158,723	227,883	0	0

报告期内，公司共计新增签约销售金额 239,893 万元，签约销售面积 159,960 平方米。

## 4、报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	出租率	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	虹口	城投控股大厦	办公楼	20,643	1,218.04	66%	否	不适用
2	杨浦	上海城投置地(集团)有限公司	商业	950	59.47	100%	否	不适用
3	松江	上海新凯房地产开发有限公司	商业	6,632	54.69	92.3%	否	不适用
4	虹口	四川北路商铺	商业	2,686	65.17	100%	否	不适用
5	黄浦	露香园	商业	8,415	207.20	100%	否	不适用
6	黄浦	露香园	酒店	12,204	1,151.30	72.46%	否	不适用
7	杨浦	新江湾城 C4	商业	12,341	166	100%	否	不适用
8	杨浦	湾谷科技园一期	商业	10,413	46.32	97%	否	不适用

**(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

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	注册资本	总资产	归属于母公司的净资产	归属于母公司的净利润	报告期对上市公司贡献的净利润
主要子公司								
上海城投（置地）集团有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	100%	250,000	3,272,040	621,506	-7,413	-6,903
上海城投控股投资有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,500	76,263	76,203	23	23
上海新江湾城投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	60%	10,000	337,275	254,750	-33	-20
上海城投置业经营管理有限公司	物业管理	租赁代理服务、物业管理、酒店管理等	100%	3,000	15,411	1,697	-213	-213
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	城市配套服务	城市综合配套服务的开发与运营等	50%	10,000	9,836	9,836	-191	-96
主要参股公司								

西部证券股份有限公司	证券业	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。	15.09%	350,184	5,123,506	1,808,564	63,789	9,626
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	实业投资、投资管理、投资咨询等业务	14.29%	18,000	40,223	40,223	16,898	2,414
上海高泰房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发、物业管理	36%	250,000	451,300	233,636	2,664	959

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

**三、其他披露事项****(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

适用 不适用

**(二) 可能面对的风险**

适用 不适用

**1、竞争风险**

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

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

**2、行业风险**

房地产行业总体增速放缓，正从增量市场向存量市场转变。同时，房地产行业受国家及地方调控政策影响较大，随着“房住不炒”定位的进一步贯彻落实，以及“因城施策，稳地价、稳房价、稳预期长效机制”的建立，不同地区的房价走势呈现分化，对房地产企业在土地取得、项目开发、融资等方面均会产生相应的影响。此外，公司正在拓展租赁住宅等持有型业务，新业务运营存在风险。

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

**3、市场波动风险**

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

**4、突发风险**

本次新冠肺炎疫情对房地产行业的影响或将持续存在，包括土地获取、开工建设、营销推广、销售运营以及客户购买需求和购买行为等，行业不确定性增加。

**(三) 其他披露事项**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、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 年年度股东大会	2020 年 6 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-06-06/600649_20200606_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-06-06/600649_20200606_1.pdf</a>	2020 年 6 月 6 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

### 三、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

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2020 年 6 月 5 日，公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案》，公司继续聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度会计报表审计机构及内部控制审计机构，聘期一年。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

### 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、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

八、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

九、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) 相关股权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、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) 资产收购或股权收购、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) 其他重大关联交易**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**十一、 重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

**2 担保情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						692.30							
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						105,800.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						149,400.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						150,092.30							



担保总额占公司净资产的比例 (%)	7.80
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### 3 其他重大合同

适用 不适用

### 十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### 十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

### 十四、环境信息情况

#### (一) 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

#### (二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

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

#### (三) 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

#### (四) 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

### 十五、其他重大事项的说明

#### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

具体可参见“第二节 七、公司主要会计数据和财务指标”的情况说明。

#### (二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海城投（集团）有限公司	108,783,412	108,783,412	0	0	重组限售	2020-4-8
合计	108,783,412	108,783,412	0	0	/	/

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	86,784
------------------	--------

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海城投（集团）有限公司	0	1,175,318,599	46.46	0	无	1,175,318,599	国有法人
弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)	-7,986,834	169,596,647	6.70		无	169,596,647	其他
中国证券金融股份有限公司	0	119,217,593	4.71	0	无	119,217,593	其他
黄燕	0	49,604,608	1.96	0	无	49,604,608	其他

陈火林	0	49,404,864	1.95	0	无	49,404,864	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	22,920,855	0.91	0	无	22,920,855	其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-5,454,860	19,505,968	0.77	0	无	19,505,968	其他
陆建明	12,512,908	18,334,176	0.72	0	无	18,334,176	其他
陆仁宝	978,598	17,617,583	0.70	0	无	17,617,583	其他
徐宏亮	5,117,079	15,212,622	0.60	0	无	15,212,622	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
上海城投（集团）有限公司	1,175,318,599	人民币普通股	1,175,318,599
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	169,596,647	人民币普通股	169,596,647
中国证券金融股份有限公司	119,217,593	人民币普通股	119,217,593
黄燕	49,604,608	人民币普通股	49,604,608
陈火林	49,404,864	人民币普通股	49,404,864
中央汇金资产管理有限责任公司	22,920,855	人民币普通股	22,920,855
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	19,505,968	人民币普通股	19,505,968
陆建明	18,334,176	人民币普通股	18,334,176
陆仁宝	17,617,583	人民币普通股	17,617,583
徐宏亮	15,212,622	人民币普通股	15,212,622

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十名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (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情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、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、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
戴光铭	董事长	选举
陈帅	副董事长	选举
陈晓波	董事	选举
张列列	董事	选举
范春羚	董事	选举
姜海西	董事	选举
严杰	独立董事	选举
薛涛	独立董事	选举
张驰	独立董事	选举
龚达夫	监事会主席	选举
杨伯伟	监事	选举
陈骅	职工监事	选举
陈晓波	总裁	聘任
周冬生	副总裁	聘任
吴春	副总裁	聘任
张辰	副总裁	聘任
邓莹	财务总监	聘任
俞有勤	董事会秘书	聘任
全卓伟	董事	离任
苏凯	董事	离任
盛雷鸣	独立董事	离任
高超	监事	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司第九届董事会、监事会与高级高级管理人员于今年任期届满，公司于6月5日召开2019年年度股东大会选举产生了第十届董事会、第十届监事会，并召开董事会会议审议通过了聘任高级管理人员的相关议案，详情请参见公司临时公告（临2020-25、临2020-26、临2020-27、临2020-028）。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：上海城投控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	4,995,436,133.30	4,076,524,102.44
交易性金融资产	七、2	231,480,862.50	211,574,866.18
应收票据			
应收账款	七、3	180,642,485.20	217,856,052.28
预付款项	七、4	903,625,247.05	740,365,983.64
其他应收款	七、5	729,568,044.25	701,889,854.85
其中：应收利息	七、5	28,626,684.13	54,832,766.57
应收股利	七、5	45,752,529.22	45,394,147.05
存货	七、6	27,503,322,504.71	24,368,999,282.81
合同资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		419,058,771.53	358,651,260.03
流动资产合计		34,963,134,048.54	30,675,861,402.23
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	七、8	6,338,927,351.38	6,385,880,865.07
其他权益工具投资	七、9	2,188,436.00	2,188,436.00
其他非流动金融资产	七、10	742,605,229.68	760,692,174.79
投资性房地产	七、11	1,589,092,143.84	1,610,900,558.94
固定资产	七、12	16,642,864.75	17,269,075.71
在建工程			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	七、13	102,323,975.05	386,289.11
递延所得税资产	七、14	346,574,474.13	374,236,708.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,138,354,474.83	9,151,554,108.34
资产总计		44,101,488,523.37	39,827,415,510.57

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、15	2,820,100,000.00	1,692,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、16	2,015,893,224.81	2,512,990,316.84
预收款项	七、17		1,849,312,140.92
合同负债	七、18	1,955,572,118.56	
应付职工薪酬	七、19	5,267,737.78	38,709,291.84
应交税费	七、20	366,552,301.82	601,605,630.65
其他应付款	七、21	1,414,176,701.24	1,437,791,236.05
其中：应付利息	七、21	61,999,311.28	151,709,618.01
应付股利	七、21	191,273,161.96	9,823,745.53
一年内到期的非流动负债	七、22	662,100,000.00	1,681,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,239,662,084.21	9,813,408,616.30
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、24	10,096,414,631.46	5,200,499,732.77
应付债券	七、25	3,974,085,763.80	3,981,043,045.28
长期应付款	七、26	15,376,326.40	14,590,997.40
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、14	322,513,483.33	323,807,490.33
非流动负债合计		14,408,390,204.99	9,519,941,265.78
负债合计		23,648,052,289.20	19,333,349,882.08
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、27	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	七、28	1,808,276,815.95	1,808,276,815.95
减：库存股			
其他综合收益	七、29	11,569,697.55	9,945,560.81
盈余公积	七、30	2,345,750,522.08	2,345,750,522.08
未分配利润	七、31	12,557,226,064.60	12,598,303,536.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,252,398,734.18	19,291,852,069.29
少数股东权益		1,201,037,499.99	1,202,213,559.20
所有者权益（或股东权益）合计		20,453,436,234.17	20,494,065,628.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		44,101,488,523.37	39,827,415,510.57

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

## 母公司资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位:上海城投控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,699,935,777.05	2,010,502,230.59
交易性金融资产		104,180,862.50	60,174,866.18
应收票据			
应收账款			
预付款项		3,800,314.08	3,195,889.29
其他应收款	母 1	1,190,794,701.45	1,093,440,481.52
其中: 应收利息	母 1	24,580,546.94	13,680,071.23
应收股利	母 1	358,382.17	
存货			
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		90,362.30	106,642.65
流动资产合计		3,998,802,017.38	3,167,420,110.23
<b>非流动资产:</b>			
长期应收款			
长期股权投资	母 2	10,234,509,828.78	10,135,961,901.54
其他权益工具投资		1,878,436.00	1,878,436.00
其他非流动金融资产		742,605,229.68	760,692,174.79
投资性房地产			
固定资产		8,004,915.69	8,077,647.09
在建工程			
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		321,100.37	386,289.11
递延所得税资产		31,756,930.81	45,080,224.03
其他非流动资产		10,025,000,000.00	9,375,000,000.00
非流动资产合计		21,044,076,441.33	20,327,076,672.56
资产总计		25,042,878,458.71	23,494,496,782.79

<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,400,000,000.00	1,280,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		1,924,228.94	11,168,642.02
应交税费		40,933,591.35	144,070,285.44
其他应付款		728,004,306.31	614,907,398.66
其中：应付利息		43,878,693.13	139,494,656.64
应付股利		191,273,161.96	9,823,745.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		601,100,000.00	1,600,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,771,962,126.60	3,650,146,326.12
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,398,900,000.00	
应付债券		3,974,085,763.80	3,981,043,045.28
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,372,985,763.80	3,981,043,045.28
负债合计		9,144,947,890.40	7,631,189,371.40
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积		2,358,239,509.31	2,358,239,509.31
减：库存股			
其他综合收益		11,569,697.55	9,945,560.81
盈余公积		2,002,621,108.70	2,002,621,108.70
未分配利润		8,995,924,618.75	8,962,925,598.57
所有者权益（或股东权益）合计		15,897,930,568.31	15,863,307,411.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,042,878,458.71	23,494,496,782.79

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



## 合并利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	七、32	143,895,399.16	1,822,991,161.00
其中:营业收入	七、32	143,895,399.16	1,822,991,161.00
二、营业总成本		176,670,849.34	1,615,135,337.54
其中:营业成本	七、32	41,488,055.85	1,589,438,765.94
税金及附加	七、33	44,054,376.23	-37,295,345.79
销售费用	七、34	15,205,925.90	14,842,860.26
管理费用	七、35	42,771,914.78	31,805,636.53
研发费用			
财务费用	七、36	33,150,576.58	16,343,420.60
其中:利息费用	七、36	45,497,019.84	34,454,279.49
利息收入	七、36	13,855,568.50	20,454,420.14
加:其他收益	七、37	190,274.12	475.73
投资收益(损失以“-”号填列)	七、38	177,655,209.11	241,016,098.52
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	七、38	133,853,035.00	143,261,987.92
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、39	29,107,547.21	42,482,054.49
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、40	49,479.09	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、42		-7,258.50
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		174,227,059.35	491,347,193.70
加:营业外收入	七、43	10,656,991.30	25,941,076.00
减:营业外支出	七、44	21,813.26	56,165.71
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		184,862,237.39	517,232,103.99
减:所得税费用	七、45	44,986,322.80	113,166,346.19
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		139,875,914.59	404,065,757.80
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		139,875,914.59	404,065,757.80
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		141,051,973.80	373,916,262.51
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,176,059.21	30,149,495.29
六、其他综合收益的税后净额		1,624,136.74	-451,160.28
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,624,136.74	-451,160.28
1.不能重分类进损益的其他综合收益			512,123.04
(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			512,123.04
(3)其他权益工具投资公允价值变动			

(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,624,136.74	-963,283.32
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,624,136.74	-963,283.32
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 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		141,500,051.33	403,614,597.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		142,676,110.54	373,465,102.23
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,176,059.21	30,149,495.29
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.06	0.15
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.06	0.15

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

## 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	母 3	651,712.94	901,921.56
减: 营业成本	母 3	156,521.10	156,521.10
税金及附加		1,589,645.29	110,469.59
销售费用			
管理费用		16,089,799.95	13,869,914.70
研发费用			
财务费用		171,356,892.18	154,934,562.35
其中: 利息费用		176,133,279.55	156,125,891.15
利息收入		5,031,156.19	3,457,913.65
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	母 4	371,639,344.61	589,440,272.61
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		102,674,671.94	133,023,604.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)		53,207,547.21	-7,717,945.51
信用减值损失(损失以“-”号填列)		85,625.68	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			106,358.68
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		236,391,371.92	413,659,139.60
加: 营业外收入		10,359,469.10	12,583,641.32
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		246,750,841.02	426,242,780.92
减: 所得税费用		31,622,375.19	38,743,121.22
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		215,128,465.83	387,499,659.70
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		215,128,465.83	387,499,659.70
(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		1,624,136.74	-451,160.28
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			512,123.04
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			512,123.04
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		1,624,136.74	-963,283.32
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		1,624,136.74	-963,283.32
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		216,752,602.57	387,048,499.42
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

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

## 合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		292,793,995.70	1,317,515,538.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、47	424,841,879.41	65,916,105.47
经营活动现金流入小计		717,635,875.11	1,383,431,643.98
购买商品、接受劳务支付的现金		3,502,597,832.02	3,853,375,053.16
支付给职工及为职工支付的现金		66,259,872.72	57,218,802.67
支付的各项税费		320,569,178.75	1,406,506,606.62
支付其他与经营活动有关的现金	七、47	393,604,316.53	75,244,065.75
经营活动现金流出小计		4,283,031,200.02	5,392,344,528.20
经营活动产生的现金流量净额		-3,565,395,324.91	-4,008,912,884.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		46,841,290.00	59,740,333.63
取得投资收益收到的现金		142,460,185.54	81,874,545.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,780.00
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	七、47	8,500,000.00	
投资活动现金流入小计		197,801,475.54	141,616,659.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		157,407,078.16	575,719.37
投资支付的现金		91,989,071.00	5,017,124.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、47	84,000,000.00	12,000,000.00
投资活动现金流出小计		333,396,149.16	17,592,843.37
投资活动产生的现金流量净额		-135,594,673.62	124,023,816.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			62,550,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			62,550,000.00
取得借款收到的现金		7,364,837,498.69	2,877,727,364.07
发行债券收到的现金			2,487,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、47		
筹资活动现金流入小计		7,364,837,498.69	5,427,777,364.07
偿还债务支付的现金		2,326,037,000.00	2,000,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		414,752,072.27	450,078,283.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			116,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、47	22,981,320.00	262,500.00
筹资活动现金流出小计		2,763,770,392.27	2,450,840,783.13
筹资活动产生的现金流量净额		4,601,067,106.42	2,976,936,580.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		900,077,107.89	-907,952,487.11
加：期初现金及现金等价物余额	七、48	4,040,524,102.44	5,002,843,319.07
六、期末现金及现金等价物余额	七、48	4,940,601,210.33	4,094,890,831.96

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

## 母公司现金流量表

2020年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		710,367.11	987,583.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,274,744.48	17,860,283.80
经营活动现金流入小计		24,985,111.59	18,847,867.30
购买商品、接受劳务支付的现金		683,000.00	10,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		17,221,413.58	13,398,567.22
支付的各项税费		139,057,687.04	152,465,475.86
支付其他与经营活动有关的现金		30,768,090.93	9,217,473.44
经营活动现金流出小计		187,730,191.55	175,091,516.52
经营活动产生的现金流量净额		-162,745,079.96	-156,243,649.22
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		596,841,290.00	2,849,840.53
取得投资收益收到的现金		340,953,130.96	478,192,207.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		937,794,420.96	481,042,047.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		163,479.00	192,174.15
投资支付的现金		1,291,989,071.00	1,815,017,124.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,292,152,550.00	1,815,209,298.15
投资活动产生的现金流量净额		-354,358,129.04	-1,334,167,250.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,500,000,000.00	980,000,000.00
发行债券收到的现金			2,487,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,540,000,000.00	3,567,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,980,000,000.00	2,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		266,206,524.54	255,652,720.00
支付其他与筹资活动有关的现金		87,256,720.00	262,500.00
筹资活动现金流出小计		2,333,463,244.54	2,255,915,220.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,206,536,755.46	1,311,584,780.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		689,433,546.46	-178,826,119.44
加:期初现金及现金等价物余额		1,974,502,230.59	983,951,300.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,663,935,777.05	805,125,180.86

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

## 合并所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度							
	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)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,624,136.74		-41,077,471.85	-39,453,335.11	-1,176,059.21	-40,629,394.32
(一) 综合收益总额			1,624,136.74		141,051,973.80	142,676,110.54	-1,176,059.21	141,500,051.33
(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					-182,129,445.65	-182,129,445.65		-182,129,445.65
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配					-182,129,445.65	-182,129,445.65		-182,129,445.65
4. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 其他								
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	11,569,697.55	2,345,750,522.08	12,557,226,064.60	19,252,398,734.18	1,201,037,499.99	20,453,436,234.17



2020 年半年度报告

项目	2019 年半年度							
	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)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	-47,568,996.85	2,300,304,056.28	12,237,740,368.83	18,828,327,878.21	1,173,674,976.36	20,002,002,854.57
加：会计政策变更			10,077,318.04	2,239,259.93	-20,948,434.73	-8,631,856.76		-8,631,856.76
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	-37,491,678.81	2,302,543,316.21	12,216,791,934.10	18,819,696,021.45	1,173,674,976.36	19,993,370,997.81
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-1,511,318.05	-451,160.28		247,437,480.81	245,475,002.48	-23,300,504.71	222,174,497.77
(一)综合收益总额			-451,160.28		373,916,262.51	373,465,102.23	30,149,495.29	403,614,597.52
(二)所有者投入和减少资本							62,550,000.00	62,550,000.00
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								
(三)利润分配					-126,478,781.70	-126,478,781.70	-116,000,000.00	-242,478,781.70
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配					-126,478,781.70	-126,478,781.70	-116,000,000.00	-242,478,781.70
4.其他								
(四)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(五)其他		-1,511,318.05				-1,511,318.05		-1,511,318.05
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,806,765,497.90	-37,942,839.09	2,302,543,316.21	12,464,229,414.91	19,065,171,023.93	1,150,374,471.65	20,215,545,495.58

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

## 母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,624,136.74		32,999,020.18	34,623,156.92
(一) 综合收益总额			1,624,136.74		215,128,465.83	216,752,602.57
(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					-182,129,445.65	-182,129,445.65
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配					-182,129,445.65	-182,129,445.65
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 其他						
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	11,569,697.55	2,002,621,108.70	8,995,924,618.75	15,897,930,568.31

项目	2019 年半年度					
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	-7,583,718.72	1,957,174,642.90	8,680,386,188.15	15,517,792,255.64
加：会计政策变更			-29,907,960.09	2,239,259.93	20,153,339.41	-7,515,360.75
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	-37,491,678.81	1,959,413,902.83	8,700,539,527.56	15,510,276,894.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,511,318.05	-451,160.28		261,020,878.00	259,058,399.67
（一）综合收益总额			-451,160.28		387,499,659.70	387,048,499.42
（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					-126,478,781.70	-126,478,781.70
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-126,478,781.70	-126,478,781.70
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）其他		-1,511,318.05				-1,511,318.05
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,356,728,191.26	-37,942,839.09	1,959,413,902.83	8,961,560,405.56	15,769,335,294.56

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

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

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

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

于2020年6月30日,本公司注册资本为人民币2,529,575,634.00元,股本总数2,529,575,634股。本公司股票面值为每股人民币1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2020年8月28日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“第十节 财务报告\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

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

#### 2. 持续经营

适用 不适用

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项的预期信用损失的计量、存货的计价方法、固定资产折旧、投资性房地产的计量模式、收入的确认时点等相关会计处理。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

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

### 3. 营业周期

适用 不适用

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (a) 同一控制下的企业合并

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

#### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

适用 不适用

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

### (a) 金融资产

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

### (i) 分类和计量

#### 债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1	应收政府单位款项
应收账款组合 2	应收租金
应收账款组合 3	应收关联方款项
应收账款组合 4	应收其他款项
其他应收款组合 1	其他应收关联方款项
其他应收款组合 2	其他应收代垫款项
其他应收款组合 3	其他应收押金保证金
其他应收款组合 4	其他应收其他款项

对于划分为组合的应收账款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。除此以外的应收款项融资和划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

#### (b) 金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

#### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债



特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 11. 应收票据

### 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

参见“第十节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\10、金融工具\ (ii) 减值”。

## 13. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

参见“第十节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\10、金融工具\ (ii) 减值”。

## 14. 存货

适用 不适用

### (a) 分类

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

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

### (b) 发出存货的计价方法

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

### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 15. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利。仅取决于时间流逝因素的权利不在合同资产列示。

### (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

参见本节“五、重要会计政策及会计估计\10、金融工具\ (ii) 减值”。

**16. 持有待售资产**

适用 不适用

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

**17. 债权投资**

**债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**18. 长期应收款**

**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

**19. 长期股权投资**

适用 不适用

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

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

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

**（a） 投资成本确定**

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公及其他设备等。

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

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

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### 固定资产的处置

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

**22. 借款费用**

√适用 □不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

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

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

**23. 长期资产减值**

√适用 □不适用

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**24. 长期待摊费用**

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

**25. 合同负债****合同负债的确认方法**

√适用 □不适用

根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

**26. 职工薪酬**

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

**(1)、短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

**(2)、离职后福利的会计处理方法**

适用 不适用

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

**基本养老保险**

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

**(3)、辞退福利的会计处理方法**

适用 不适用

**(4)、其他长期职工福利的会计处理方法**

适用 不适用

**27. 预计负债**

适用 不适用

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

## 28. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### (a) 房地产销售收入

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

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

#### (b) 提供劳务

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

#### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

### (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

## 29. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

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

用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

### 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

### 31. 租赁

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

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (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

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### (1) 股利分配



现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

#### (2) 分部信息

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### (3) 重要会计估计和判断

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

##### (a) 采用会计政策的关键判断

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

##### (i) 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

##### (b) 重要会计估计及其关键假设

##### (i) 税项

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

##### (ii) 递延所得税

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

##### (iii) 房地产开发成本

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

##### (iv) 交易性金融资产公允价值变动

本集团在对交易性金融资产和其他非流动金融资产的公允价值进行评估时，将采用估值技术。估值技术的输入值主要包括无风险利率、股价波动率、PE 乘数、缺乏流动性折扣等。这些输入值估计的变化可能导致对公允价值变动损益的调整。

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

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)
中华人民共和国财政部于	2020年4月28日召开了第九届	2020年1月1日将原2019年

2017年7月5日发布《关于修订印发〈企业会计准则第14号——收入〉的通知》	董事会第四十五次会议	12月31日“预收账款”转入“合同负债”，共计1,849,312,140.92元。
--	------------	---

## (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (3). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	4,076,524,102.44	4,076,524,102.44	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	211,574,866.18	211,574,866.18	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	217,856,052.28	217,856,052.28	
应收款项融资			
预付款项	740,365,983.64	740,365,983.64	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	701,889,854.85	701,889,854.85	
其中: 应收利息	54,832,766.57	54,832,766.57	
应收股利	45,394,147.05	45,394,147.05	
买入返售金融资产			
存货	24,368,999,282.81	24,368,999,282.81	
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	358,651,260.03	358,651,260.03	
流动资产合计	30,675,861,402.23	30,675,861,402.23	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,385,880,865.07	6,385,880,865.07	
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00	
其他非流动金融资产	760,692,174.79	760,692,174.79	
投资性房地产	1,610,900,558.94	1,610,900,558.94	
固定资产	17,269,075.71	17,269,075.71	
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	386,289.11	386,289.11	
递延所得税资产	374,236,708.72	374,236,708.72	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,151,554,108.34	9,151,554,108.34	
资产总计	39,827,415,510.57	39,827,415,510.57	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,692,000,000.00	1,692,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,512,990,316.84	2,512,990,316.84	
预收款项	1,849,312,140.92		-1,849,312,140.92
合同负债		1,849,312,140.92	1,849,312,140.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	38,709,291.84	38,709,291.84	
应交税费	601,605,630.65	601,605,630.65	
其他应付款	1,437,791,236.05	1,437,791,236.05	
其中：应付利息	151,709,618.01	151,709,618.01	
应付股利	9,823,745.53	9,823,745.53	
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	1,681,000,000.00	1,681,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	9,813,408,616.30	9,813,408,616.30	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	5,200,499,732.77	5,200,499,732.77	
应付债券	3,981,043,045.28	3,981,043,045.28	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	14,590,997.40	14,590,997.40	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	323,807,490.33	323,807,490.33	
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,519,941,265.78	9,519,941,265.78	
负债合计	19,333,349,882.08	19,333,349,882.08	

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,808,276,815.95	1,808,276,815.95	
减：库存股			
其他综合收益	9,945,560.81	9,945,560.81	
专项储备			
盈余公积	2,345,750,522.08	2,345,750,522.08	
一般风险准备			
未分配利润	12,598,303,536.45	12,598,303,536.45	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,291,852,069.29	19,291,852,069.29	
少数股东权益	1,202,213,559.20	1,202,213,559.20	
所有者权益（或股东权益）合计	20,494,065,628.49	20,494,065,628.49	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,827,415,510.57	39,827,415,510.57	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据新收入准则的

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,010,502,230.59	2,010,502,230.59	
交易性金融资产	60,174,866.18	60,174,866.18	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	3,195,889.29	3,195,889.29	
其他应收款	1,093,440,481.52	1,093,440,481.52	
其中：应收利息	13,680,071.23	13,680,071.23	
应收股利			
存货			
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	106,642.65	106,642.65	
流动资产合计	3,167,420,110.23	3,167,420,110.23	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,135,961,901.54	10,135,961,901.54	

其他权益工具投资	1,878,436.00	1,878,436.00	
其他非流动金融资产	760,692,174.79	760,692,174.79	
投资性房地产			
固定资产	8,077,647.09	8,077,647.09	
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	386,289.11	386,289.11	
递延所得税资产	45,080,224.03	45,080,224.03	
其他非流动资产	9,375,000,000.00	9,375,000,000.00	
非流动资产合计	20,327,076,672.56	20,327,076,672.56	
资产总计	23,494,496,782.79	23,494,496,782.79	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	11,168,642.02	11,168,642.02	
应交税费	144,070,285.44	144,070,285.44	
其他应付款	614,907,398.66	614,907,398.66	
其中：应付利息	139,494,656.64	139,494,656.64	
应付股利	9,823,745.53	9,823,745.53	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	3,650,146,326.12	3,650,146,326.12	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	3,981,043,045.28	3,981,043,045.28	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,981,043,045.28	3,981,043,045.28	
负债合计	7,631,189,371.40	7,631,189,371.40	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,358,239,509.31	2,358,239,509.31	
减：库存股			
其他综合收益	9,945,560.81	9,945,560.81	
专项储备			
盈余公积	2,002,621,108.70	2,002,621,108.70	
未分配利润	8,962,925,598.57	8,962,925,598.57	
所有者权益（或股东权益）合计	15,863,307,411.39	15,863,307,411.39	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,494,496,782.79	23,494,496,782.79	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

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	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%-9%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%, 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60%超率累进税率
房产税	应纳税租赁收入、应税房产原值的 70%	12%, 1.2%
教育费附加	缴纳的增值税税额	5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

根据 2016 年 3 月 24 日发布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36 号]规定，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以

下称“营改增”)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。自2016年5月1日起,本集团的房屋出租业务收入适用增值税简易征收,税率为5%,委托贷款、委托管理业务收入适用增值税,税率为6%,2016年5月1日前上述业务适用营业税,税率为5%。

根据2016年3月31日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告2016年第18号]规定,自2016年5月1日起,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目,适用11%的增值税税率,但一般纳税人销售自行开发的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)及相关规定,自2018年5月1日起,房地产销售业务适用的增值税税率从11%调整为10%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39号)的相关规定,自2019年4月1日起,增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%。本集团下属子公司上海城投置地(集团)有限公司(“置地集团”)及其子公司于2016年4月30日前开工房地产项目,适用的增值税征收率为5%,2016年4月30日后开工的房地产项目,适用的增值税税率为9%。

## 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	48,283.54	42,866.54
银行存款	4,959,050,669.39	4,040,187,343.31
其他货币资金	36,337,180.37	36,293,892.59
合计	4,995,436,133.30	4,076,524,102.44
其中:存放在境外的款项总额	433,714.25	59,026.44

其他说明:

于2020年6月30日,其他货币资金36,000,000.00元(2019年12月31日:36,000,000.00元)为本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

于2020年6月30日,本集团所属子公司黄山山海置业有限公司(以下简称“黄山山海”)依据黄房开【2013】62号《黄山市房产事务管理局和中国人民银行黄山市中心支行》文件的规定,黄山山海将所收新建商品房预售款共计18,834,922.97元存于专用监管账户,其使用须经黄山市房产事务管理局审批。新建商品房预售款监管期限自核发商品销售许可证开始,到完成初始登记止。

### 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	104,180,862.50	60,174,866.18
其中:		
交易性权益工具投资	104,180,862.50	60,174,866.18
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	127,300,000.00	151,400,000.00

合计	231,480,862.50	211,574,866.18
----	----------------	----------------

其他说明:

√适用 □不适用

交易权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

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为本集团下属子公司上海城投控股投资有限公司(“控股投资”)购买的诺德基金千金 175 号管理资产管理计划。该计划主要从事 A 股股票的投资。本集团在该基金的最大风险敞口为本公司所购份额在资产负债表日的账面价值 127,300,000.00 元(2019 年: 151,400,000.00 元)。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

### 3、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	101,441,916.79
1 至 2 年	51,223,185.24
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	13,175,747.36
5 年以上	14,801,635.81
合计	180,642,485.20

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	3,382,087.00	1.83	3,382,087.00	100.00		3,382,087.00	1.53	3,382,087.00	100.00	
其中:										
其他第三方	3,382,087.00	1.83	3,382,087.00	100.00		3,382,087.00	1.53	3,382,087.00	100.00	
按组合计提坏账准备	181,006,153.07	98.17	363,667.87	0.20	180,642,485.20	218,172,446.81	98.47	316,394.53	0.15	217,856,052.28
其中:										
政府单位	110,071,954.40	59.70	11,007.20	0.01	110,060,947.20	153,846,155.44	69.44	20,289.50	0.01	153,825,865.94
租金	12,344,590.79	6.69	339,476.25	2.75	12,005,114.54	10,290,202.92	4.64	283,437.81	2.75	10,006,765.11
关联方	58,025,568.07	31.47	11,605.11	0.02	58,013,962.96	52,755,991.53	23.81	9,026.92	0.02	52,746,964.61
其他	564,039.81	0.31	1,579.31	0.28	562,460.50	1,280,096.92	0.58	3,640.30	0.28	1,276,456.62
合计	184,388,240.07	/	3,745,754.87	/	180,642,485.20	221,554,533.81	/	3,698,481.53	/	217,856,052.28

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
其他第三方	3,382,087.00	3,382,087.00	100.00	预计无法收回
合计	3,382,087.00	3,382,087.00	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：政府单位

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 (%)
未逾期	110,071,954.40	11,007.20	0.01
合计	110,071,954.40	11,007.20	0.01

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：租金

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 (%)
未逾期	12,344,590.79	339,476.25	2.75
合计	12,344,590.79	339,476.25	2.75

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：关联方

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 (%)
未逾期	58,025,568.07	11,605.11	0.02
合计	58,025,568.07	11,605.11	0.02

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	

单项计提坏账准备	3,382,087.00					3,382,087.00
组合计提坏账准备	316,394.53	99,720.13	52,446.79			363,667.87
合计	3,698,481.53	99,720.13	52,446.79			3,745,754.87

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

项目	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	163,031,569.38	21,599.12	88.42%

(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

应收账款质押参加本节“七、合并财务报表项目注释24”。

4、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	321,303,674.76	35.56	440,766,911.35	59.54
1至2年	284,784,531.23	31.52	46,671,190.17	6.30
2至3年	44,625,158.94	4.94	248,923,017.12	33.62
3年以上	252,911,882.12	27.99	4,004,865.00	0.54
合计	903,625,247.05	100.00	740,365,983.64	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2020 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 582,321,572.29 元(2019 年 12 月 31 日 299,599,072.29 元)，主要为预付住发中心差价款以及土地款。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

项目	金额	占预付款总额比例
余额前五名的预付款项总额	812,940,001.84	89.96%

其他说明

适用 不适用

5、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	28,626,684.13	54,832,766.57
应收股利	45,752,529.22	45,394,147.05
其他应收款	655,188,830.90	601,662,941.23
合计	729,568,044.25	701,889,854.85

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
常州明城	28,626,684.13	54,832,766.57
合计	28,626,684.13	54,832,766.57

(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

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)	
2020年1月1日余额	8,623.11			8,623.11
2020年1月1日余额 在本期	8,623.11			8,623.11
--转入第二阶段				

--转入第三阶段			
--转回第二阶段			
--转回第一阶段			
本期计提			
本期转回	4,121.22		4,121.22
本期转销			
本期核销			
其他变动			
2020年6月30日余额	4,501.89		4,501.89

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

项目	第一阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失		
	(组合)		
	账面余额	坏账准备	坏账准备
2019年12月31日	54,841,389.68	8,623.11	54,832,766.57
会计政策变更			
2020年1月1日	54,841,389.68	8,623.11	54,832,766.57
本年新增的款项	27,193,019.45	4,275.76	27,188,743.69
本年减少的款项	53,403,223.11	8,396.98	53,394,826.13
2020年6月30日	28,631,186.02	4,501.89	28,626,684.13

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
上海黄山合成置业有限公司	45,394,147.05	45,394,147.05
申通地铁	358,382.17	
合计	45,752,529.22	45,394,147.05

#### (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
上海黄山合成置业有	45,401,928.43	3年以上	尚待结算	是

限公司				
合计	45,401,928.43	/	/	/

**(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)	
2020年1月1日余额	7,781.38			7,781.38
2020年1月1日余额在本期	7,781.38			7,781.38
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	7,781.38			7,781.38

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司依据申通地铁分红决议计提应收股利 358,382.17 元并与 2020 年 7 月 1 日收到款项，因此于报告期末不再计提预期信用损失。

**其他应收款****(4). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	102,582,158.48
1 至 2 年	52,029,548.01
2 至 3 年	488,600,144.56
3 年以上	11,976,979.85
合计	655,188,830.90

## (5). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	598,474,204.47	522,887,428.14
应收押金保证金	43,972,254.78	62,594,960.94
应收代垫款项	9,634,182.35	15,270,733.34
其他	3,108,189.30	909,818.81
合计	655,188,830.90	601,662,941.23

于2018年10月,本集团之子公司置地集团联合光明房地产集团股份有限公司(“光明地产”)、上海农工商旺都物业管理有限公司(“上海农工商”)与关联公司常州明城置业发展有限公司(“常州明城”)签订关于常州市钟楼区城西分区新闻街道(JZX20181403)号地块合作开发协议,由置地集团、光明地产及上海农工商分别按认缴出资比例向常州明城提供借款,约定利率9%。于2020年6月30日,应收关联方款项中包含应收常州明城借款本金598,569,658.48元(2019年12月31日:522,969,658.48元),应收利息28,631,186.02元(2019年12月31日:54,841,389.68元)。

## (6). 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)	
2020年1月1日余额	562,816.35		110,350,557.17	110,913,373.52
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	106,433.07			106,433.07
本期转回	199,064.28			199,064.28
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	470,185.14		110,350,557.17	110,820,742.31

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

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2019年12月31日	602,225,757.58	562,816.35	110,350,557.17	110,350,557.17	110,913,373.52
会计政策变更					
2020年1月1日	602,225,757.58	562,816.35	110,350,557.17	110,350,557.17	110,913,373.52
本年新增的款项	140,407,268.41	106,433.07			106,433.07

本年减少的款项	86,974,009.95	199,064.28			199,064.28
2020年6月30日	655,659,016.04	470,185.14	110,350,557.17	110,350,557.17	110,820,742.31

于2020年6月30日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于2020年6月30日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额		整个存续期 预期信用 损失率	坏账准备	理由
新华证券有限公司	46,390,288.01		100.00%	46,390,288.01	预计无法收回
海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65		100.00%	27,719,488.65	预计无法收回
上海百玛士绿色能源有限公司	19,745,100.21		100.00%	19,745,100.21	预计无法收回
南京中鼎证券公司	15,000,000.00		100.00%	15,000,000.00	预计无法收回
其他	1,495,680.30		100.00%	1,495,680.30	预计无法收回
合计	110,350,557.17		100.00%	110,350,557.17	

(ii) 于2020年6月30日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2020年6月30日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
关联方应收款项组合			
一年以内	84,000,000.00	13,223.67	0.02%
一到二年	26,000,000.00	4,088.17	0.02%
二到三年	488,569,658.48	78,142.17	0.02%
押金保证金组合			
一年以内	15,055,509.46	3,472.03	0.02%
一到二年	25,536,300.00	4,931.67	0.02%
二到三年			
三年以上	3,397,683.00	8,833.98	0.26%
代垫款项组合			
一年以内	542,921.14	14,930.33	2.75%
一到二年	516,470.80	14,202.95	2.75%
二到三年	111,700.00	3,071.75	2.75%
三年以上	8,735,522.30	240,226.86	2.75%
其他组合			
一年以内	3,097,790.31	82,436.40	2.66%
三年以上	95,460.55	2,625.16	2.75%

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

#### (7). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	110,350,557.17					110,350,557.17
组合计提坏账准备	562,816.35	106,433.07	199,064.28			470,185.14
合计	110,913,373.52	106,433.07	199,064.28			110,820,742.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(8). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州明城	资金拆借款	598,569,658.48	三年以内	78.14	95,454.01
新华证券有限公司	往来款	46,390,288.01	五年以上	6.06	46,390,288.01
海南原水房地产开发经营有限公司	往来款	27,719,488.65	五年以上	3.62	27,719,488.65
上海市闵行区颀桥镇人民政府	土地保证金	20,000,000.00	二年以内	2.61	2,637.63
上海百玛士绿色能源有限公司	往来款	19,745,100.21	五年以上	2.58	19,745,100.21
合计	/	712,424,535.35	/	93.01	93,952,968.51

**(10). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(12). 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



## 6、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
开发成本	25,543,956,056.56		25,543,956,056.56	22,377,224,105.67		22,377,224,105.67
开发产品	1,954,470,212.90		1,954,470,212.90	1,986,878,529.22		1,986,878,529.22
外购商品房	4,543,037.37		4,543,037.37	4,543,037.37		4,543,037.37
低值易耗品	353,197.88		353,197.88	353,610.55		353,610.55
合计	27,503,322,504.71		27,503,322,504.71	24,368,999,282.81		24,368,999,282.81

## (i) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	2020年 6月30日	2019年 12月31日
露香园项目	2009年6月	2020年9月	9,850,620,000.00	6,770,042,082.67	6,264,243,550.59
青浦区朱家角镇10街坊18/5丘	2015年12月	2020年12月	3,427,000,000.00	3,402,893,752.11	3,238,951,734.10
新江湾城科技园区	2012年3月	2020年5月	8,219,000,000.00	2,671,224,081.13	2,640,335,448.11
洞泾镇新农河三号-1地块	2019年9月	2021年9月	3,000,000,000.00	2,635,029,394.84	2,484,210,676.44
闵行区七宝社区地块动迁安置房项目	2017年12月	2020年6月	3,857,809,100.00	1,888,355,758.78	1,811,056,205.89
松江区车墩镇大型居住社区	2015年12月	2020年12月	1,922,252,840.00	1,700,252,444.70	1,629,011,367.40
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016年4月	2023年12月	4,364,830,000.00	2,655,632,499.94	871,536,070.95
闵行区颛桥镇闵行新城项目	2019年9月	2022年4月	2,276,470,000.00	917,851,274.96	869,166,611.05
新江湾城社区A3-05地块	2019年7月	2022年4月	1,706,000,000.00	870,286,381.71	836,681,418.65
闵行区浦江镇浦江社区租赁住房项目	2018年11月	2020年10月	1,705,330,000.00	915,835,079.00	763,733,119.68
黄山高铁A-1商服地块	2019年5月	2021年12月	1,577,000,000.00	522,967,068.68	457,421,345.52
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018年12月	2020年9月	781,930,000.00	424,516,448.31	390,544,725.95
新凯家园二期集中商铺	2012年4月	2020年12月	470,000,000.00	145,258,059.01	120,170,735.91
新凯家园三期B块集中商业	2009年12月	待定	226,355,500.00	4,361,116.27	161,095.43
七宝镇九星“城中村”项目	2020年2月	2024年12月	待定	19,450,614.45	
合计	****	****	****	25,543,956,056.56	22,377,224,105.67

## (ii) 开发产品

项目名称	竣工日期	2019年 12月31日	本年增加	本年减少	2020年 6月30日
新江湾城C4地块	2014年4月	494,827,709.12	-	16,455,114.66	478,372,594.46
露香园项目	2014年8月	634,304,982.77	-	18,319,923.30	615,985,059.47
新凯家园一期	2006年10月	14,260,086.72	-	-	14,260,086.72
新凯家园二期	2010年3月	4,971,266.60	-	-	4,971,266.60
新凯家园三期C地块	2014年9月	8,508,214.59	-	-	8,508,214.59
新凯家园三期D地块	2013年12月	14,546,902.10	-	-	14,546,902.10
青浦徐泾华新拓展基地C区项目	2016年6月	35,920,374.11	-	-	35,920,374.11
诸光路1号地块D地块	2012年9月	6,691,031.61	531,533.00	-	7,222,564.61
诸光路2号地块E地块	2015年6月	12,221,486.27	413,526.00	-	12,635,012.27
闸北闸喜华庭项目	2016年6月	35,000,239.60	200.65	-	35,000,440.25
韵意一期项目	2018年6月	252,924,235.02	-	-	252,924,235.02
新江湾城科技园区	2014年6月	455,144,501.37	1,421,461.99	-	456,565,963.36
其他		17,557,499.34	-	-	17,557,499.34
合计	****	1,986,878,529.22	2,366,721.64	34,775,037.96	1,954,470,212.90

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

报告期，本集团计入存货成本中的资本化的借款费用为332,366,765.76元(上年同期：260,495,341.17元)。用于确定借款费用资本化额的资本化率为年利率4.51%(上年同期：5.43%)。

于 2020 年 6 月 30 日,账面价值为 14,720,425,580.23 元的开发成本作为 6,472,614,631.46 元长期借款的抵押物。

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

7、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	356,332,097.65	284,512,615.19
预缴增值税	17,904,700.60	46,015,044.66
预缴土地增值税	4,936,457.10	9,740,727.15
预缴其他税费	5,120,542.35	9,069,367.65
预缴营业税	34,742,706.00	9,313,505.38
其他	22,267.83	
合计	419,058,771.53	358,651,260.03

## 8、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海诚鼎创富投资管理有限公司	24,305,705.13			4,364,302.92			10,000,000.00			18,670,008.05	
上海湾谷科技园管理有限公司	4,984,786.09			-391,399.70						4,593,386.39	
小计	29,290,491.22			3,972,903.22			10,000,000.00			23,263,394.44	
二、联营企业											
西部证券股份有限公司 (“西部证券”)	3,089,795,804.78			96,257,251.83	1,433,560.83		33,295,271.44			3,154,191,346.00	
上海高泰房地产开发有限公司	831,495,717.87			9,592,143.03						841,087,860.90	
上海合庭房地产开发有限公司	357,369,742.33			840,035.97			175,500,000.00			182,709,778.30	
上海开古房地产开发有限公司	333,078,153.68			227,769.96						333,305,923.64	
上海沪风房地产开发有限公司	293,275,023.08			59,280.87						293,334,303.95	
常州明城置业发展有限公司	23,083,407.16			-1,565,750.09						21,517,657.07	
上海黄山合城置业有限公司	17,265,980.90			-611,517.86						16,654,463.04	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	205,533,781.77			-7,924.49						205,525,857.28	
上海东荣房地产开发有限公司	197,204,217.83			-11,812.56						197,192,405.27	
上海康州房地产开发有限公司	150,246,517.45			-11,942.21						150,234,575.24	
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	96,401,002.34			-1,301,687.89						95,099,314.45	
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	54,031,156.75		16,034,985.00	4,212,594.18						42,208,765.93	
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	33,321,943.61			24,139,325.29						57,461,268.90	
上海诚鼎创业投资有限公司	33,259,227.86		12,028,738.00	-7,055,205.24			12,291,887.00			1,883,397.62	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	13,199,973.56			580,142.52			11,562,500.00			2,217,616.08	
上海诚鼎扬子股权投资基金	4,247,594.02			184,638.87			2,937,500.00			1,494,732.89	

管理合伙企业(有限合伙)											
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	2,652,282.33			58,253.98						2,710,536.31	
上海诚鼎投资管理有限公司	1,020,739.61			2,252,561.17						3,273,300.78	
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	857,245.23			-75,931.30						781,313.93	
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	257,838,736.71			3,768,149.82	190,575.91					261,797,462.44	
上海城投集团财务有限公司	200,860,520.12			-2,216,863.41						198,643,656.71	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	88,361,393.18	90,000,000.00		-2,216,241.48						176,145,151.70	
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	60,000,000.00			3,520,533.04						63,520,533.04	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限公司)	575,355.45			-46,361.64						528,993.81	
上海湾城石油有限公司	11,614,856.23			155,664.27			1,179,803.98			10,590,716.52	
上海欣顺建设工程监理有限公司		2,400,000.00		-846,974.85						1,553,025.15	
小计	6,356,590,373.85	92,400,000.00	28,063,723.00	129,880,131.78	1,624,136.74		236,766,962.42			6,315,663,956.95	
合计	6,385,880,865.07	92,400,000.00	28,063,723.00	133,853,035.00	1,624,136.74		246,766,962.42			6,338,927,351.39	

## 其他说明

2019年9月,本公司与上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业(有限合伙)、无锡太湖金投创新创业产业投资企业(有限合伙)等共同出资设立了无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙),本公司持股29.67%。于2020年4月公司出资90,000,000.00元,截止报告期末累计投入180,000,000.00元。

**9、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市公司股权		
上海管道纯净水股份有限公司	1,878,436.00	1,878,436.00
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00	310,000.00
上海莱福(集团)股份有限公司		
合计	2,188,436.00	2,188,436.00

**(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

**10、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
股权投资基金	378,806,954.94	359,480,039.25
非上市公司股权投资	363,798,274.74	401,212,135.54
合计	742,605,229.68	760,692,174.79

其他说明：

本集团持有的股权投资基金包括弘毅贰零壹伍(上海)投资中心(有限合伙)和上海诚鼎创盈投资合伙企业(有限合伙)。本集团为该等合伙企业的有限合伙人，并且不具有重大影响。

非上市公司股权投资为本集团持有的广州银行股份有限公司的 149,000,000 股份。

**11、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,210,622,572.81	663,107,240.39	1,873,729,813.20
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			

4. 期末余额	1, 210, 622, 572. 81	663, 107, 240. 39	1, 873, 729, 813. 20
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	178, 431, 535. 70	84, 397, 718. 56	262, 829, 254. 26
2. 本期增加金额	11, 323, 764. 54	10, 484, 650. 56	21, 808, 415. 10
(1) 计提或摊销	11, 323, 764. 54	10, 484, 650. 56	21, 808, 415. 10
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	189, 755, 300. 24	94, 882, 369. 12	284, 637, 669. 36
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1, 020, 867, 272. 57	568, 224, 871. 27	1, 589, 092, 143. 84
2. 期初账面价值	1, 032, 191, 037. 11	578, 709, 521. 83	1, 610, 900, 558. 94

## (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

2020 年 6 月 30 日投资性房地产计提折旧和摊销金额为 21,808,415.10 元(上年同期: 21,833,159.46 元), 于资产负债表日均未计提减值准备。

于 2020 年 6 月 30 日, 投资性房地产抵押情况详见本节“七、合并财务报表项目注释/24、长期借款”。

## 12、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	16, 642, 864. 75	17, 269, 075. 71
固定资产清理		
合计	16, 642, 864. 75	17, 269, 075. 71

## 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	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	27,909,778.38	3,387,929.35	10,990,027.34	42,287,735.07
2. 本期增加金额			367,516.36	367,516.36
(1) 购置			367,516.36	367,516.36
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			5,229.25	5,229.25
(1) 处置或报废			5,229.25	5,229.25
4. 期末余额	27,909,778.38	3,387,929.35	11,352,314.45	42,650,022.18
二、累计折旧				
1. 期初余额	14,130,603.40	2,290,354.32	8,597,701.64	25,018,659.36
2. 本期增加金额	374,738.22	110,879.42	502,880.43	988,498.07
(1) 计提	374,738.22	110,879.42	502,880.43	988,498.07
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	14,505,341.62	2,401,233.74	9,100,582.07	26,007,157.43
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	13,404,436.76	986,695.61	2,251,732.38	16,642,864.75
2. 期初账面价值	13,779,174.98	1,097,575.03	2,392,325.70	17,269,075.71

### (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

## 13、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
软件使用费	386,289.11		65,188.74		321,100.37
装修费		102,882,260.80	879,386.12		102,002,874.68
合计	386,289.11	102,882,260.80	944,574.86		102,323,975.05

其他说明：

报告期，长期待摊费用新增长租房装修费。

## 14、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
可抵扣亏损	561,943,582.80	140,485,895.70	609,256,327.65	152,314,081.91
预提土地增值税	314,669,227.96	78,667,306.99	311,191,695.59	77,797,923.90
暂时未支付成本费用	211,625,788.48	52,906,447.12	226,756,768.93	56,689,192.23
预收账款预计利润	91,704,823.36	22,926,205.84	109,054,514.52	27,263,628.63
长期股权投资账面价值和计税价值差异	67,389,431.56	16,847,357.89	67,389,431.56	16,847,357.89
金融资产公允价值变动引起的调整	35,336,836.96	8,834,209.24	65,010,334.68	16,252,583.67
资产减值准备	48,472,871.07	12,118,217.77	48,522,350.16	12,130,587.54
存货账面价值与计税基础的差额	59,822,120.88	14,955,530.22	59,822,120.88	14,955,530.22
合计	1,390,964,683.07	347,741,170.77	1,497,003,543.97	374,250,885.99

其中：

项目	期末余额	期初余额
预计于1年内(含1年)转回的金额	37,881,736.06	42,219,158.85
预计于1年后转回的金额	309,859,434.71	332,031,727.14
合计	347,741,170.77	374,250,885.99

## (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	1,284,309,528.80	321,077,382.20	1,284,309,528.80	321,077,382.20
长期股权投资账面价值和计税价值差异	10,411,191.08	2,602,797.77	10,411,191.08	2,602,797.77
金融资产公允价值变动引起的调整			565,950.52	141,487.63
合计	1,294,720,719.88	323,680,179.97	1,295,286,670.40	323,821,667.60

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,166,696.64	346,574,474.13	14,177.27	374,236,708.72
递延所得税负债	1,166,696.64	322,513,483.33	14,177.27	323,807,490.33

## (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	240,444,929.56	248,257,456.40
可抵扣亏损	485,143,745.12	368,522,232.00
合计	725,588,674.68	616,779,688.40

## (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
2020	12,716,169.21	12,716,169.21
2021	106,537,431.93	106,537,431.93
2022	199,299,722.81	199,299,722.81
2023	6,970,677.05	6,970,677.05
2024	42,998,231.00	42,998,231.00
2025	116,621,513.12	
合计	485,143,745.12	368,522,232.00

其他说明：

适用 不适用

## 15、短期借款

### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托借款	1,920,100,000.00	1,292,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	400,000,000.00
信用借款	500,000,000.00	
合计	2,820,100,000.00	1,692,000,000.00

短期借款分类的说明：

于2020年6月30日，银行委托贷款1,900,000,000.00(2019年12月31日：1,280,000,000.00元)系由上海城投环保金融服务有限公司(“环保金融”)通过浦发银行借予本公司之委托借款，年利率为4.20%。

根据本集团之子公司黄山山海置业有限公司(“黄山山海”)与其母公司置地集团、少数股东黄山市富徽城市综合开发有限公司(“黄山富徽”)和中国建设银行签署的集团式委托贷款协议，黄山山海在此协议下的短缺金额将以委托贷款的方式向置地集团及黄山富徽借入，年利率为5.22%。于2020年6月30日，黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为20,100,000.00元(2019年12月31日：12,000,000.00)。

于2020年6月30日，银行保证借款400,000,000.00元(2019年12月31日：400,000,000.00)系由本公司为本集团之子公司上海城投置地(香港)有限公司(“置地香港”)提供保证。

于2020年6月30日，短期借款的利率区间为2.82%至5.22%(2019年12月31日为4.20%至5.24%)。

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

不适用

## 16、应付账款

### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程及配套设施款	1,966,525,497.02	2,339,936,304.81
其他	49,367,727.79	173,054,012.03
合计	2,015,893,224.81	2,512,990,316.84

## (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
未结算工程及配套设款	819,243,869.68	尚待结算
合计	819,243,869.68	/

于 2020 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 819,243,869.68 元（2019 年 12 月 31 日：1,368,402,024.67 元），主要为未结算工程及配套设款。

其他说明：

□适用 √不适用

## 17、预收款项

## (1). 预收账款项列示

□适用 √不适用

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

根据新收入准则的相关规定，公司将“预收账款”调整计入“合同负债”。

## 18、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目合同负债	1,907,548,576.83	1,802,859,352.71
预收代建工程款	40,860,917.13	42,760,000.00
其他	7,162,624.60	3,692,788.21
合计	1,955,572,118.56	1,849,312,140.92

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
颀桥 01-22A-04 动迁安置房项目	104,533,833.94	新增房产项目预收款
新江湾城 C4 地块	-35,577,215.55	本期结转销售收入
新凯家园三期 D 地块	5,129,330.56	收到预售房款
南块二期办公楼意向金	18,000,000.00	合同意向金
合计	92,085,948.95	/

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 根据新收入准则的相关规定，公司“合同负债”由“预收账款”转入。

(2) 合同负债中包含的开发项目合同负债分析如下：

项目名称	期末余额	期初余额
松江区车墩镇大型居住社区	1,486,665,475.88	1,486,665,475.88
露香园项目	143,116,034.71	130,365,486.04
颞桥 01-22A-04 动迁安置房项目	104,533,833.94	
闵行七宝社区地块动迁安置房项目	77,000,000.00	77,000,000.00
韵意一期项目	49,150,000.00	49,150,000.00
新江湾城 C4 地块	869,816.19	36,447,031.74
新凯家园二期	10,000,000.00	10,000,000.00
新凯家园三期 D 地块	12,178,270.31	7,048,939.75
新凯家园三期 C 地块	5,763,997.80	5,763,997.80
诸光路 1 号地块 D 地块	64,592.47	211,865.97
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	193,475.64	193,475.64
诸光路 2 号地块 E 地块	13,079.89	13,079.89
南块二期办公楼意向金	18,000,000.00	
合计	1,907,548,576.83	1,802,859,352.71

## 19、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	38,261,578.83	27,455,031.92	60,941,822.56	4,774,788.19
二、离职后福利-设定提存计划	447,713.01	2,097,729.62	2,052,493.04	492,949.59
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	38,709,291.84	29,552,761.54	62,994,315.60	5,267,737.78

### (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	34,798,829.07	21,635,482.79	54,493,685.74	1,940,626.12
二、职工福利费	107,059.17	297,014.49	300,185.59	103,888.07
三、社会保险费	364,797.62	2,009,599.04	2,033,477.64	340,919.02
其中：医疗保险费	364,797.62	1,808,954.82	1,832,833.42	340,919.02
工伤保险费		23,170.02	23,170.02	
生育保险费		177,474.20	177,474.20	

四、住房公积金	202,364.04	3,070,656.00	3,074,313.00	198,707.04
五、工会经费和职工教育经费	2,724,418.31	259,263.20	857,144.19	2,126,537.32
六、其他	64,110.62	183,016.40	183,016.40	64,110.62
合计	38,261,578.83	27,455,031.92	60,941,822.56	4,774,788.19

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	398,284.04	2,023,230.80	1,976,305.62	445,209.22
2、失业保险费	49,428.97	74,498.82	76,187.42	47,740.37
3、企业年金缴费				
合计	447,713.01	2,097,729.62	2,052,493.04	492,949.59

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、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	13,100,308.96	52,419,297.20
企业所得税	60,020,611.24	196,109,029.21
个人所得税	642,726.24	2,031,877.48
城市维护建设税	1,422,707.41	3,803,573.46
应交土地增值税	285,633,110.52	311,191,695.59
应交房产税	237,547.13	14,409.21
应交土地使用税	3,800,177.55	3,965,668.15
应交教育费附加	1,089,381.16	2,940,756.37
应交印花税	289,106.69	447,756.03
应交契税		28,246,800.00
其他	316,624.92	434,767.95
合计	366,552,301.82	601,605,630.65

## 21、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	61,999,311.28	151,709,618.01
应付股利	191,273,161.96	9,823,745.53
其他应付款	1,160,904,228.00	1,276,257,872.51
合计	1,414,176,701.24	1,437,791,236.05

**应付利息**

√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	14,985,586.15	8,597,123.58
企业债券利息	38,373,287.68	134,942,763.31
短期借款应付利息	8,640,437.45	8,169,731.12
合计	61,999,311.28	151,709,618.01

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**

√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	106,650,222.83	9,823,745.53
应付股利-上海城投	84,622,939.13	
合计	191,273,161.96	9,823,745.53

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项	180,062,172.37	368,586,926.64
应付往来款项(i)	751,862,751.12	702,123,003.42
销售意向金及定金	125,726,436.76	110,432,069.24
其他	103,252,867.75	95,115,873.21
合计	1,160,904,228.00	1,276,257,872.51

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 2019 年 1 月，本集团之子公司置地集团联合农工商房地产集团股份有限公司（“农工商地产”）、上海松江城乾投资有限公司（“松江城乾”）、上海松江商业发展集团有限公司（“松江商发”）签订关于松江区洞泾镇新农河三号-1 地块合作开发协议，由置地集团、农工商地产、松江城乾及松江商发按认缴出资比例向项目公司上海城明置业有限公司（“城明置业”）提供借款。于 2020 年 6 月 30 日，应付往来款项中包含应付股东借款本金 678,935,600.00 (2019 年 12 月 31 日：645,250,000.00 元)，应付借款利息 71,221,064.52 元 (2019 年 12 月 31 日：56,873,003.42 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 179,346,742.05 元(2019 年 12 月 31 日：402,705,392.35 元)。

## 22、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	662,100,000.00	1,681,000,000.00
合计	662,100,000.00	1,681,000,000.00

## 23、其他流动负债

□适用 √不适用

## 24、长期借款

### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款(i)	6,472,614,631.46	4,581,499,732.77
保证借款(ii)	1,658,000,000.00	1,600,000,000.00
委托借款(iii)	1,200,000,000.00	700,000,000.00
信用借款(iv)	1,427,900,000.00	
减：一年内到期的抵押借款	-61,000,000.00	-81,000,000.00
一年内到期的保证借款	-601,100,000.00	-1,600,000,000.00
合计	10,096,414,631.46	5,200,499,732.77

长期借款分类的说明：

#### (i) 抵押借款

本集团之子公司上海城鸿置业有限公司(“城鸿”)与兴业银行股份有限公司上海虹口支行签订总额为 800,000,000.00 元的贷款协议。于 2020 年 6 月 30 日，城鸿以其账面价值为 858,354,053.41 元(2019 年 12 月 31 日：871,362,664.09 元)的投资性房地产作为抵押，以账面价值为 6,682,197.46 元的应收账款(2019 年 12 月 31 日：1,124,871.19 元)作为质押。该借款期限为自 2020 年 1 月 19 日起 12 年，利息每季支付一次。于 2020 年 6 月 30 日，该合同下借款余额为 766,672,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：0.00 元)。

本集团子公司上海城展置业有限公司(“城展”)于 2017 年与银团签订信用额度为 25 亿的信用贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，首次提款日为 2017 年 7 月 14 日，借款期限为首次提款日之后 5 年。借款人承诺在项目取得土地使用权证之时，应及时且无条件配合代理行立即办妥土地使用权抵押手续，并在项目满足在建工程抵押登记条件后及时且无条件配合代理行立即追加办妥在建工程抵押登记手续。于 2020 年 6 月 30 日，该合同下借款余额为 584,532,000.00 元(2019 年 12 月 31 日余额 594,532,000.00 元)，其中一年内到期的借款金额为 10,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日余额 20,000,000.00 元)。

2018 年，本集团子公司上海露香园置业有限公司(“露香园”)与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订贷款额度为人民币 35 亿元的抵押贷款。由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，招商银行股份有限公司上海分行和平安银行股份有限公司上海分行作为参贷行。首次提款日为 2018 年 9 月 20 日，借款期限为首次提款日之后的 5 年，利息每季度支付一次。露香

园以其账面价值为 6,770,042,082.67 元的开发成本作为抵押物。于 2020 年 6 月 30 日,该合同下借款余额为 3,288,081,476.97 元(2019 年 12 月 31 日:2,915,920,108.70 元),其中一年内到期金额为 1,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日:1,000,000.00 元)。

2020 年 6 月,本集团子公司上海露香园置业有限公司(“露香园”)与上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部签订抵押贷款协议,抵押标的物为露香园服务式公寓账面价值 730,738,090.43 元,贷款金额 600,000,000.00 元,贷款期限为 2020 年 6 月 19 日至 2035 年 6 月 18 日,贷款利息按季支付。贷款放款日为 2020 年 6 月 19 日,放款金额 600,000,000.00 元。于 2020 年 6 月 30 日,该合同下借款余额为 600,000,000.00 元。

2018 年,本集团之子公司上海新江湾城投资发展有限公司(“新江湾城”)与中国工商银行股份有限公司上海市分行签订总额为 906,000,000.00 元的银团贷款协议。中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部为牵头行、代理行,上海浦东发展银行第一营业部为参加行。该借款期限为自 2018 年 4 月 28 日起 6 年,利息每季支付一次。于 2020 年 6 月 30 日,该合同下借款余额为 249,935,500.00 元(2019 年 12 月 31 日:252,044,500.00 元)。新江湾城以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目的在建工程及对应的土地使用权金额 2,325,860,861.78 元作为该借款的抵押物。

2019 年,本集团子公司上海城协房地产有限公司(“城协”)与中国银行上海市分行签订总额为 1,300,000,000.00 元的贷款协议。于 2019 年 12 月 31 日,本公司以其账面总价值 1,888,355,758.78 元的闵行区七宝镇 10-04 地块保障房项目土地使用权及在建工程作为抵押。该借款期限为自 2019 年 3 月 29 日起 3 年,利息每季度支付一次,本金按照本项目保障房资金回笼进度归还。于 2020 年 6 月 30 日,该合同下借款余额为 560,864,034.68 元(2019 年 12 月 31 日,借款余额为 472,903,993.83 元),其中一年内到期金额为 50,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日:50,000,000.00 元)。

2019 年,本集团子公司黄山山海置业有限公司(“黄山山海”)与中国建设银行股份有限公司黄山高新技术产业开发区支行签订贷款总额为 1.3 亿元的抵押贷款。该借款首次提款日为 2019 年 9 月 19 日,借款期限为首次提款日之后 3 年,利息每季支付一次。于 2020 年 06 月 30 日,该合同下借款余额为 120,108,935.81 元。本公司以其账面价值为 231,916,877.00 元的国有建设用地使用权作为该借款的抵押物。

2020 年,本集团子公司上海城业房地产有限公司(“城业”)与中信银行股份有限公司上海分行签订贷款额度为 632,000,000.00 元抵押贷款合同。该贷款合同期限自 2020 年 2 月 3 日起 25 年,首次提款日期为 2020 年 3 月 5 日,利息每半年支付一次。于 2020 年 6 月 30 日,该合同下借款金额为 46,525,500.00 元。城业以账面总价值 355,080,000.00 元新江湾城街道 439 街坊 20/58 丘地块土地使用权作为抵押。

2019 年,本集团子公司上海城驰房地产有限公司(“城驰”)与中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订总额为 980,850,000.00 元的银团贷款协议。中国建设银行股份有限公司上海第五支行作为牵头行、代理行、招商银行股份有限公司上海分行为参贷行。该借款期限为自 2019 年 12 月 4 日起 25 年,首次提款日期为 2020 年 2 月 27 日,利息每季度支付一次。于 2020 年 6 月 30 日,该合同下借款金额为 115,895,184.00 元。城驰以账面总价值 676,150,000.00 元的新江湾城街道 444 街坊 1 丘地块土地使用权作为抵押。

2020 年,本集团子公司上海城源房地产有限公司(“城源”)与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订贷款额度为人民币 13.7 亿元的抵押贷款。由中国工商银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行,交通银行股份有限公司上海分行和中国银行股份有限公司上海分行作为参贷行。首次提款日为 2020 年 6 月 12 日,借款期限为首次提款日之后的 25 年,利息每季度支付一次。于



2020年6月30日，该合同下借款余额为140,000,000.00元。城源以账面价值667,470,000.00元的土地以及保证无条件追加抵押的预估在建工程投资1,805,550,000.00元作为抵押。

(ii) 保证借款

于2020年6月30日，本公司借入的信托保证借款600,000,000.00元(2019年12月31日：1,600,000,000.00元)，将于一年内到期。该借款系由上海城投为本公司提供保证，利息每季度支付一次。

2020年3月30日，本集团与平安资产管理有限责任公司签署了《平安-上海城投控股长租公寓债权投资计划投资合同》，于2020年6月30日，该合同下借款金额1,058,000,000.00元人民币，年利率4.7%，利息每季度支付一次。该借款由城投控股提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(iii) 委托借款

于2020年6月30日，银行委托借款350,000,000.00元(2019年12月31日：350,000,000.00元)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团之子公司上海城源房地产有限公司(“城源”)之委托贷款，年利率为3.70%。

于2020年6月30日，银行委托借款350,000,000.00元(2019年12月31日：350,000,000.00元)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团之子公司上海城驰房地产有限公司(“城驰”)之委托贷款，年利率为3.70%。

于2020年4月26日，银行委托借款500,000,000.00元(2019年12月31日：无)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团上海城投置地(集团)有限公司(“置地集团”)之委托贷款，年利率为3.20%。

(iv) 信用借款

2020年6月19日，本公司向百瑞信托有限责任公司借入“百瑞恒益869号集合资金信托计划(上海城投)(以下简称“百瑞恒益869号”)”本金200,000,000.00元，借款期限为7年，按季付息，分期还本。于2020年6月30日借款余额200,000,000.00元(2019年12月31日：无)，其中一年内到期余额为100,000.00元(2019年12月31日：无)。

2020年6月17日，本公司向百瑞信托有限责任公司借入“百瑞富诚618号集合资金信托计划(以下简称“百瑞富诚618号”)”本金500,000,000.00元，借款期限为7年，按季付息，分期还本。于2020年6月30日借款余额500,000,000.00元(2019年12月31日：无)，其中一年内到期余额为1,000,000.00元(2019年12月31日：无)。

2020年6月17日，本公司向百瑞信托有限责任公司借入“百瑞富诚618号集合资金信托计划(以下简称“百瑞富诚618号”)”本金500,000,000.00元，借款期限为5年，按季付息。于2020年6月30日借款余额500,000,000.00元(2019年12月31日：无)。

于2020年6月30日，本公司向光大兴陇信托有限责任公司借入“光信·光鑫·申甬1号集合资金信托计划(以下简称“光信·光鑫·申甬1号”)”本金200,000,000.00元，借款期限为7年，按季付息。于2020年6月30日借款余额200,000,000.00元(2019年12月31日：无)。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于2020年6月30日，长期借款的利率区间为3.20%至5.95%(2019年12月31日：3.70%至5.48%)。

**25、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
15 沪城控 MTN001 (101575003) 品种一(7 年期) (a)	1,493,765,732.87	1,492,159,517.06
19 沪城控 MTN001 (101900542) 品种一(5 年期) (b)	2,480,320,030.93	2,488,883,528.22
合计	3,974,085,763.80	3,981,043,045.28

**(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
15 沪城控 MTN001	100	2015/4/22	7 年	1,500,000,000	1,492,159,517.06		39,051,369.85	1,606,215.81		1,493,765,732.87
19 沪城控 MTN001	100	2019/4/15	5 年	2,500,000,000	2,488,883,528.22		56,379,154.52	-8,563,497.29		2,480,320,030.93
合计	/	/	/	4,000,000,000	3,981,043,045.28		95,430,524.37	-6,957,281.48		3,974,085,763.80

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

(b) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2019]MTN132 号文核准，本集团于 2019 年 4 月 15 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息，固定年利率为 4.53%，每年付息一次。

**26、长期应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	15,376,326.40	14,590,997.40
专项应付款		
合计	15,376,326.40	14,590,997.40

**长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	15,376,326.40	14,590,997.40
合计	15,376,326.40	14,590,997.40

**27、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**28、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**29、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							

二、将重分类进损益的其他综合收益	9,945,560.81	1,624,136.74				1,624,136.74		11,569,697.55
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	12,685,560.81	1,624,136.74				1,624,136.74		14,309,697.55
其他权益工具投资公允价值变动	-2,740,000.00							-2,740,000.00
其他综合收益合计	9,945,560.81	1,624,136.74				1,624,136.74		11,569,697.55

### 30、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,345,750,522.08			2,345,750,522.08
合计	2,345,750,522.08			2,345,750,522.08

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。于报告期本公司未计提法定盈余公积。（2019年度：无）。

### 31、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	12,598,303,536.45	12,237,740,368.83
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-70,073,450.79
调整后期初未分配利润	12,598,303,536.45	12,167,666,918.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	141,051,973.80	605,847,279.31
减：提取法定盈余公积		48,731,879.20
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	182,129,445.65	126,478,781.70
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	12,557,226,064.60	12,598,303,536.45

### 32、 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	132,444,180.16	35,302,319.96	1,814,618,711.77	1,585,715,292.45
其他业务	11,451,219.00	6,185,735.89	8,372,449.23	3,723,473.49
合计	143,895,399.16	41,488,055.85	1,822,991,161.00	1,589,438,765.94

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	总部-分部	房产-分部	合计
商品类型			
房地产收入		126,155,842.94	126,155,842.94
其他服务	651,712.94	17,087,843.28	17,739,556.22
按经营地区分类			
上海	651,712.94	143,243,686.22	143,895,399.16
合计	651,712.94	143,243,686.22	143,895,399.16

## (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

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,955,572,118.56元。

## 33、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
城市维护建设税	1,874,056.22	4,023,176.42
教育费附加	1,347,468.94	3,158,514.95
房产税	8,833,889.25	9,176,455.02
土地使用税	243,040.20	1,261,927.65
印花税	1,952,842.77	2,101,429.98
土地增值税	29,768,491.13	-57,460,576.55
其他	34,587.72	443,726.74
合计	44,054,376.23	-37,295,345.79

## 34、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房地产营销费用	9,553,426.74	8,804,631.08
职工薪酬	121,281.30	804,338.90

劳务费	2,702,902.42	
其他	2,828,315.44	5,233,890.28
合计	15,205,925.90	14,842,860.26

**35、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,812,266.79	18,619,109.80
物业管理费	1,995,228.89	677,181.87
聘请中介机构费用	3,963,511.38	2,520,682.55
办公费	4,664,027.19	1,996,529.76
咨询费	1,401,878.20	4,071,781.89
差旅费	71,217.00	121,119.54
折旧费	479,648.46	502,663.06
福利费	448,704.45	128,184.10
业务招待费	132,304.00	249,639.89
其他	5,803,128.42	2,918,744.07
合计	42,771,914.78	31,805,636.53

**36、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	377,863,785.60	294,949,620.66
减：资本化利息	-332,366,765.76	-260,495,341.17
利息收入	-13,855,568.50	-20,454,420.14
汇兑损失/（收益）		
其他	1,509,125.24	2,343,561.25
合计	33,150,576.58	16,343,420.60

**37、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个人所得税手续费返还	190,274.12	475.73
合计	190,274.12	475.73

**38、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	133,853,035.00	143,261,987.92
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	18,148,382.17	57,418,378.29

对外贷款取得的投资收益	25,653,791.94	16,903,473.71
处置交易性金融资产取得的投资收益		23,432,258.60
合计	177,655,209.11	241,016,098.52

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

### 39、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	29,107,547.21	42,482,054.49
合计	29,107,547.21	42,482,054.49

### 40、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	92,631.21	
应收利息坏账损失	4,121.22	
应收账款坏账损失	-47,273.34	
合计	49,479.09	

### 41、资产减值损失

□适用 √不适用

### 42、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
出售固定资产损益		-7,258.50
合计		-7,258.50

### 43、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	10,340,242.00	25,080,000.00	25,080,000.00
其他	316,749.30	861,076.00	861,076.00
合计	10,656,991.30	25,941,076.00	25,941,076.00

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持金	10,340,242.00	24,780,000.00	与收益相关
其他补贴收入		300,000.00	与收益相关
合计	10,340,242.00	25,080,000.00	

其他说明：

□适用 √不适用

**44、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
其他	21,813.26	56,165.71	21,813.26
合计	21,813.26	56,165.71	21,813.26

**45、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	18,618,095.21	105,237,555.31
递延所得税费用	26,368,227.59	7,928,790.88
合计	44,986,322.80	113,166,346.19

**(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	184,862,237.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	46,215,561.11
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,041,312.49
归属于合营企业和联营企业的损益	-26,035,600.64
非应税收入的影响	-4,537,095.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	99,898.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的暂时性差异	-2,311,103.27
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	29,513,349.84



所得税费用	44,986,322.80
-------	---------------

其他说明：

适用 不适用

#### 46、其他综合收益

适用 不适用

详见本节“七、合并财务报表项目注释 29”。

#### 47、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
银行存款利息收入	13,855,568.50	20,454,420.14
收到的保证金及押金	384,453,721.19	
政府扶持金	10,340,242.00	25,080,000.00
其他	16,192,347.72	20,381,685.33
合计	424,841,879.41	65,916,105.47

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付销售费用及管理费用	13,034,980.87	15,631,466.31
银行存款手续费	548,676.19	2,343,561.25
支付往来款		55,800,000.00
支付的保证金及押金	366,298,176.63	
其他	13,722,482.84	1,469,038.19
合计	393,604,316.53	75,244,065.75

##### (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
收到联营企业往来款	8,400,000.00	
其他	100,000.00	
合计	8,500,000.00	

##### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付联营企业款项	84,000,000.00	12,000,000.00

合计	84,000,000.00	12,000,000.00
----	---------------	---------------

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (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
中票发行登记费		262,500.00
借款手续费	9,500,000.00	
中票承销费	12,500,000.00	
其他	981,320.00	
合计	22,981,320.00	262,500.00

## 48、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	139,875,914.59	404,065,757.80
加：资产减值准备		
信用减值损失	-49,479.09	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	988,498.07	1,211,760.51
使用权资产摊销		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	944,574.86	65,188.74
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）		7,258.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-29,107,547.21	-42,482,054.49
财务费用（收益以“-”号填列）	45,497,019.84	34,454,279.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-177,655,209.11	-241,016,098.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,509,715.22	9,858,277.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-141,487.63	-1,929,486.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,133,969,611.35	-1,700,529,621.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-163,672,655.46	-783,934,792.37
经营性应付项目的增加（减少以	-296,423,472.74	-1,710,516,512.74

“—”号填列)		
其他	21,808,415.10	21,833,159.46
经营活动产生的现金流量净额	-3,565,395,324.91	-4,008,912,884.22
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	4,940,601,210.33	4,094,890,831.96
减: 现金的期初余额	4,040,524,102.44	5,002,843,319.07
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	900,077,107.89	-907,952,487.11

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中: 库存现金	48,283.54	42,866.54
可随时用于支付的银行存款	4,940,215,746.42	4,040,187,343.31
可随时用于支付的其他货币资金	337,180.37	293,892.59
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	4,940,601,210.33	4,040,524,102.44
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		

其他说明:

□适用 √不适用

## 49、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

**50、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	54,834,922.97	履约项目保证金以及银行存款房款户专户
应收账款	6,682,197.46	质押借款
存货	14,720,425,580.23	抵押借款
投资性房地产	1,589,092,143.84	抵押借款
合计	16,371,034,844.50	/

**51、政府补助****(1) 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
政府扶持金	10,340,242.00	营业外收入	10,280,242.00

**(2) 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

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

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海城投置业服务有限公司	上海市	上海市	服务业		100	设立或投资
上海新凯房地产开发有限公司(“新凯”)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司(“韵意”)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城浦置业有限公司(“城浦”)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城驰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	上海市	房地产		70	设立或投资
黄山山海置业有限公司	黄山市	黄山市	房地产		70	设立或投资
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城业房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
置地香港	香港	香港	投资控股		100	设立或投资
上海城欣置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城亭置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	上海市	房地产		90	设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		100	设立或投资
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100		设立或投资
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100		设立或投资
上海城辰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	无锡市	无锡市	房地产	50		设立或投资
置地集团	上海市	上海市	房地产	100		同一控制下的企业合并
上海其越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	同一控制下的企业合并
控股投资	上海市	上海市	股权投资	100		非同一控制下企业合并
上海诚鼎城市产业投资管理中心(有限合伙)(“诚鼎产业中心”)	上海市	上海市	股权投资	99	1	非同一控制下企业合并
新江湾城	上海市	上海市	房地产	50	10	非同一控制下企业合并
上海城颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	非同一控制下企业合并
上实丰启置业(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	资产收购

上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股		100	资产收购
上海丰启置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	资产收购

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新江湾城	40%	-133,699.77		1,019,001,799.78

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
新江湾城	3,244,321,336.15	128,426,233.04	3,372,747,569.19	254,230,187.53	571,012,882.20	825,243,069.73	3,309,428,723.07	128,426,233.04	3,437,854,956.11	326,894,325.02	563,121,882.20	890,016,207.22

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新江湾城	65,734,743.02	-334,249.43		-91,317,480.26	1,060,281.40	76,428,578.93	76,428,578.93	-1,173,276,899.92

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西部证券	陕西	陕西	证券业务	15.09%		是
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	上海	上海	技术服务	10.00%		是
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	创业投资	24.88%		是
上海沪风房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	是
上海合庭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	是
上海康州房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	是
上海东荣房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	是
上海开古房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	是
上海高泰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	是
上海城投集团财务有限公司	上海	上海	融资服务	20.00%		是

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

本集团对西部证券的持股比例虽然低于 20%,但是西部证券董事会 11 名董事中的 2 名由本集团任命,本集团能够对西部证券施加重大影响,故将其作为联营企业核算。

本集团对上海市建筑科学研究院(集团)有限公司的持股比例虽然低于 20%,但是上海市建筑科学研究院(集团)有限公司董事会 7 名董事中的 1 名由本集团任命,本集团能够对上海市建筑科学研究院(集团)有限公司施加重大影响,故将其作为联营企业核算。



## (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	
	西部证券	上海市建筑科学研究院（集团）有限公司	西部证券	上海市建筑科学研究院（集团）有限公司
流动资产	48,576,560,636.79	1,676,604,049.23	45,998,040,674.87	1,979,846,800.20
非流动资产	2,658,496,199.81	1,958,392,378.43	2,605,850,557.34	1,784,665,839.12
资产合计	51,235,056,836.60	3,634,996,427.66	48,603,891,232.21	3,764,512,639.32
流动负债	28,959,913,001.75	825,798,627.21	27,087,324,820.71	844,661,317.88
非流动负债	4,101,986,550.73	120,431,334.29	3,774,488,769.09	119,930,046.60
负债合计	33,061,899,552.48	946,229,961.50	30,861,813,589.80	964,591,364.48
少数股东权益	87,519,778.09	70,791,841.76	77,820,090.19	221,533,907.74
归属于母公司股东权益	18,085,637,506.03	2,617,974,624.40	17,664,257,552.22	2,578,387,367.10
按持股比例计算的净资产份额	2,729,122,699.66	261,797,462.44	2,665,883,262.39	257,838,736.71
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—取得投资时联营企业权益投资的公允价值	425,068,646.34		423,912,542.39	
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	3,154,191,346.00		3,089,795,804.78	257,838,736.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	4,312,530,395.52		5,179,264,445.60	
营业收入	2,220,224,671.55	1,057,260,686.94	2,076,443,332.46	1,105,379,734.20
净利润	647,587,374.01	48,956,779.42	465,540,700.10	48,583,823.68
终止经营的净利润				
其他综合收益	9,500,071.77	1,905,759.08	-6,917,174.85	5,926,413.97
综合收益总额	657,087,445.78	50,862,538.50	458,623,525.25	54,510,237.65
本年度收到的来自联营企业的股利	33,295,271.44			

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海沪风房地产开发有限公司	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海沪风房地产开发有限公司
流动资产	685,371,566.22	123,846,839.43	524,966,249.07	144,931,681.97
非流动资产	146,459,428.93	726,771,512.15	301,309,553.65	675,124,684.05

资产合计	831,830,995.15	850,618,351.58	826,275,802.72	820,056,366.02
流动负债	14.15	-41,112,509.92	30,000.00	5,403,524.12
非流动负债		76,913,350.53		
负债合计	14.15	35,800,840.61	30,000.00	5,403,524.12
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	831,830,981.00	814,817,510.97	826,245,802.72	814,652,841.90
按持股比例计算的净资产 份额	205,525,857.28	293,334,303.95	205,533,781.77	293,275,023.08
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账 面价值	205,525,857.28	293,334,303.95	205,533,781.77	293,275,023.08
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	2,435,617.69		3,936,882.18	
净利润	-31,856.33	164,669.07	137,103,358.71	-117,142.97
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-31,856.33	164,669.07	137,103,358.71	-117,142.97
本年度收到的来自联营企 业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海合庭房地产开 发有限公司	上海康州房地产 开发有限公司	上海合庭房地产开 发有限公司	上海康州房地产开 发有限公司
流动资产	527,358,604.46	466,955,878.82	1,007,831,270.57	36,434,663.45
非流动资产	147,127.47	28,344,880.45	42,223.18	455,782,845.10
资产合计	527,505,731.93	495,300,759.27	1,007,873,493.75	492,217,508.55
流动负债	19,978,569.99	77,982,494.71	15,179,765.07	74,866,071.20
非流动负债				
负债合计	19,978,569.99	77,982,494.71	15,179,765.07	74,866,071.20
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	507,527,161.94	417,318,264.56	992,693,728.68	417,351,437.35
按持股比例计算的净资产 份额	182,709,778.30	150,234,575.24	357,369,742.33	150,246,517.45
调整事项				
--商誉				

—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	182,709,778.30	150,234,575.24	357,369,742.33	150,246,517.45
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	6,924,368.57			
净利润	2,333,433.27	-33,172.81	-3,044,301.07	-2,927,158.10
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	2,333,433.27	-33,172.81	-3,044,301.07	-2,927,158.10
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海东荣房地产开发有 限公司	上海开古房地 产开发有限公司	上海东荣房地 产开发有限公司	上海开古房地 产开发有限公司
流动资产	7,613,089.12	137,804,102.27	18,107,567.87	260,327,107.41
非流动资产	573,874,217.08	739,473,113.93	563,409,891.35	673,247,270.66
资产合计	581,487,306.20	877,277,216.20	581,517,459.22	933,574,378.07
流动负债	33,730,619.39	-48,572,571.69	33,727,965.24	8,357,284.52
非流动负债				
负债合计	33,730,619.39	-48,572,571.69	33,727,965.24	8,357,284.52
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	547,756,686.81	925,849,787.89	547,789,493.98	925,217,093.55
按持股比例计算的净资产 份额	197,192,407.25	333,305,923.64	197,204,217.83	333,078,153.68
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账 面价值	197,192,407.25	333,305,923.64	197,204,217.83	333,078,153.68
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-32,812.67	632,694.32	-22,581.85	-95,088.24
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-32,812.67	632,694.32	-22,581.85	-95,088.24
本年度收到的来自联营企				

业的股利				
	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海高泰房地产开发 有限公司	上海城投集团财务 有限公司	上海高泰房地产开 发有限公司	上海城投集团财务 有限公司
流动资产	305,006,011.41	3,542,428,278.37	267,998,628.96	1,005,736,800.82
非流动资产	4,207,989,787.32	4,796,619.88	4,270,891,947.57	
资产合计	4,512,995,798.73	3,547,224,898.25	4,538,890,576.53	1,005,736,800.82
流动负债	2,176,640,635.12	2,554,006,614.72	2,199,083,682.98	1,434,200.21
非流动负债			30,096,566.13	
负债合计	2,176,640,635.12	2,554,006,614.72	2,229,180,249.11	1,434,200.21
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,336,355,163.61	993,218,283.53	2,309,710,327.42	1,004,302,600.61
按持股比例计算的净资产 份额	841,087,858.90	198,643,656.71	831,495,717.87	200,860,520.12
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账 面价值	841,087,858.90	198,643,656.71	831,495,717.87	200,860,520.12
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	114,308,705.22	14,856,159.78	93,120,816.99	
净利润	26,644,841.73	-7,971,881.32	-3,949,990.07	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	26,644,841.73	-7,971,881.32	-3,949,990.07	
本年度收到的来自联营企 业的股利				

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡诚鼎智慧城市创业股 权投资合伙企业（有限合 伙）	无锡诚鼎智慧城市创业股 权投资合伙企业（有限合 伙）
流动资产	293,609,161.22	
非流动资产	300,000,000.00	
资产合计	593,609,161.22	
流动负债		
非流动负债		
负债合计		

少数股东权益		
归属于母公司股东权益	593,609,161.22	
按持股比例计算的净资产份额	176,145,151.70	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	176,145,151.70	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-7,468,733.80	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-7,468,733.80	
本年度收到的来自联营企业的股利		

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	23,263,394.44	29,290,491.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,972,903.22	5,176,722.97
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,972,903.22	5,176,722.97
联营企业：		
投资账面价值合计	321,495,635.52	351,530,765.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	23,600,284.45	18,337,373.48
--其他综合收益		
--综合收益总额	23,600,284.45	18,337,373.48

其他说明

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

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

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

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

**(1) 市场风险****(a) 利率风险**

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于2020年1~6月本集团并无利率互换安排。

**(b) 其他价格风险**

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

## (2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

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

于2020年6月30日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

## (3) 流动风险

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

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	231,480,862.50			231,480,862.50
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	104,180,862.50			104,180,862.50
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	104,180,862.50			104,180,862.50
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	127,300,000.00			127,300,000.00
(1) 债务工具投资	127,300,000.00			127,300,000.00
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00
(四) 其他非流动金融资产			742,605,229.68	742,605,229.68
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>231,480,862.50</b>		<b>744,793,665.68</b>	<b>976,274,528.18</b>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本报告期无第一层次与第二层次间的转换。

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

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

适用 不适用

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

	2020年 1月1日	追加投资	减资	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额	2020年 6月30日
						计入当期损益的 利得或损失(a)	
金融资产							
其他非流动金融资产—							
股权投资基金	359,480,039.25	1,989,071.00	29,277,567.00	-	-	46,615,411.69	378,806,954.94
非上市公司股权投资	401,212,135.54			-	-	-37,413,860.80	363,798,274.74
其他权益工具投资—							
非上市公司股权投资	2,188,436.00			-	-	-	2,188,436.00
金融资产及资产合计	762,880,610.79	1,989,071.00	29,277,567.00	-	-	9,201,550.89	744,793,665.68

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

适用 不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

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



**9、其他**

□适用 √不适用

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

本企业最终控制方是上海城投

**2、本企业的子公司情况**

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注本节“九、在其他主体中的权益\1、在子公司中的权益。”

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海沪风房地产开发有限公司	联营企业
上海开古房地产开发有限公司	联营企业
常州明城置业有限公司	联营企业
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海黄山合城置业有限公司	联营企业
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	联营企业
上海高泰房地产开发有限公司	联营企业
上海康州房地产开发有限公司	联营企业
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海诚鼎创富投资管理有限公司	联营企业
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海中心大厦置业管理有限公司	集团兄弟公司
上海市城市排水有限公司	集团兄弟公司
上海城投资产管理(集团)有限公司	集团兄弟公司
上海城投环保金融服务有限公司	集团兄弟公司

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	2,721,981.29	2,988,193.01

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海高泰房地产开发有限公司	委托管理收入		4,644,312.39
上海康州房地产开发有限公司	委托管理收入		1,535,483.75
上海城投资产管理(集团)有限公司	提供餐饮服务	613,862.20	571,469.13
上海市城市建设投资开发总公司	提供餐饮服务	868,837.58	1,253,618.30
上海市城市排水有限公司	提供餐饮服务	938,741.71	855,210.01
上海城投环保金融服务有限公司	提供餐饮服务	48,429.00	
上海沪风房地产开发有限公司	委托管理收入	2,075,670.84	
上海开古房地产开发有限公司	委托管理收入	3,278,769.79	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城投环保金融服务有限公司	房屋	415,988.58	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	188,942.86	
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	330,199.98	293,382.84
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	房屋		231,319.05
上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	99,765.72	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海城投	房屋及车位	1,251,479.00	1,314,052.95

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联担保情况说明

适用 不适用

注 1：上海城投为本集团发行的共计人民币 15 亿元公司债券提供无偿担保。

注 2：上海城投为本集团发行的人民币 16 亿元保险资金信托贷款提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。其中 10 亿元已于本报告期履行完毕。

#### (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				
环保金融	980,000,000.00	2019-05-24	2020-05-25	利率 4.20%
上海城投	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	利率 3.70%
上海城投	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	利率 3.70%
上海城投	500,000,000.00	2020-04-26	2025-02-27	利率 3.20%
环保金融	300,000,000.00	2019-12-19	2020-12-18	利率 4.20%
环保金融	1,100,000,000.00	2020-05-20	2021-05-19	利率 4.20%
环保金融	500,000,000.00	2020-5-21	2021-5-20	利率 4.20%

报告期，本集团之子公司置地集团，向常州明城拆出资金 84,000,000.00 元(上年同期：12,000,000.00 元)，收回常州明城借款本金 8,400,000.00 元(上年同期：无)。于 2020 年 6 月 30 日，对常州明城拆出资金余额 598,569,658.48 元(2019 年 12 月 31 日：522,969,658.48 元)。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用  不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,171,767.94	2,305,211.79

#### (8). 其他关联交易

适用  不适用

委托借款利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
环保金融	30,158,333.33	4,344,666.66
上海城投	13,093,888.88	

借款利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
常州明城置业发展有限公司	25,653,791.94	16,903,473.71

## 6、 关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海义品置业有限公司	49,484,119.00	8,481.02	49,484,119.00	8,481.02
应收账款	上海高泰房地产开发有限公司	1,431,503.88	245.34	1,431,503.88	245.34
应收账款	常州明城			1,050,000.00	165.10
应收账款	上海沪风房地产开发有限公司	940,112.16	161.12	474,025.71	81.24
应收账款	上海康州房地产开发有限公司	316,342.94	54.22	316,342.94	54.22
应收账款	上海开古房地产开发有限公司	3,475,495.98	695.10		
其他应收款	常州明城	627,200,844.50	99,955.90	577,811,048.16	90,853.45
应收股利	黄山合城	45,401,928.43	7,781.38	45,401,928.43	7,781.38

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海城投		39,651,584.00
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	178,995,300.28	354,495,300.28
其他应付款	上海诚鼎创业投资有限公司		10,500,000.00
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司	578,572.09	578,572.09
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	488,300.00	
应付利息	环保金融	2,216,666.56	1,642,666.67
应付利息	上海城投	1,123,701.79	1,370,387.60
预收账款	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	19,760,000.00
短期借款	环保金融	1,900,000,000.00	1,280,000,000.00
长期借款	上海城投	1,200,000,000.00	700,000,000.00

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**5、 其他**

□适用 √不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**① 资本性支出承诺事项**

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
长租房租入家电	273,974.38	9,894,820.55
长租房家具采购	2,150,677.28	7,635,138.70
江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目青阳园区安置房一期工程	541,888,348.00	
合计	544,312,999.66	17,529,959.25

**② 经营租赁承诺事项**

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
一年以内	1,697,382.48	3,231,657.18
一到二年	16,800.00	
二年以上	5,600.00	
合计	1,719,782.48	3,231,657.18

**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

本公司于 2020 年 7 月 17 日通过线下询价方式取得海通证券非公开发行 A 股项目，以 12.8 元/股的价格认购 35,156,250 股，共计 450,000,000.00 元。

于 2020 年 7 月 16 日，本公司债权融资计划已取得北京金融资产交易所有限公司《接受备案通知书》（债权融资计划【2020】第 0767 号），备案金额为 35 亿人民币。2020 年 7 月 31 日已发行 10 亿元，利率为 4.15%，期限自发行日起 3 年，按年度付息，分期还本。

**2、利润分配情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	182,129,445.65

**3、销售退回**适用 不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**2、债务重组**适用 不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、年金计划**适用 不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

2020 年度，本集团有三个报告分部，分别为总部板块、房地产板块和江阴新城镇 PPP 项目板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	总部	房地产板块	江阴新城镇 PPP 项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	651,712.94	143,243,686.22			143,895,399.16
分部间交易收入		75,535,247.85		75,535,247.85	
主营业务成本		35,461,836.77		159,516.81	35,302,319.96
利息收入	5,089,041.23	8,575,275.10	191,252.17		13,855,568.50
利息费用	176,133,279.55	121,580,030.80		252,216,290.51	45,497,019.84
对联营和合营企业的投资收益	125,570,563.32	8,282,471.68			133,853,035.00
信用减值损失	85,625.68	-13,827.55		22,319.04	49,479.09
折旧费和摊销费	284,235.81	1,648,837.12			1,933,072.93
利润总额	246,998,777.23	-58,275,436.16	-1,874,645.28	1,986,458.40	184,862,237.39
所得税费用	31,645,646.91	13,314,867.08	31,388.57	5,579.76	44,986,322.80
净利润	215,353,130.32	-71,590,303.24	-1,906,033.85	1,980,878.64	139,875,914.59
资产总额	25,806,472,270.21	36,247,265,187.69	98,357,608.64	18,050,606,543.17	44,101,488,523.37
负债总额	9,145,552,831.07	26,192,968,488.25		11,690,469,030.13	23,648,052,289.19
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用					
对联营企业和合营企业的长期股权投资	4,287,706,281.07	2,051,221,070.32			6,338,927,351.39
非流动资产增加额	144,671.67	103,105,105.49			103,249,777.16

**(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

### 资本管理

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

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

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

于2020年6月30日及2019年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
资产总额	44,101,488,523.37	39,827,415,510.57
负债总额	23,648,052,289.20	19,333,349,882.08
资产负债率	53.62%	48.54%

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、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	24,580,546.94	13,680,071.23
应收股利	358,382.17	
其他应收款	1,165,855,772.34	1,079,760,410.29
合计	1,190,794,701.45	1,093,440,481.52

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
委托贷款	24,580,546.94	13,680,071.23
合计	24,580,546.94	13,680,071.23

#### (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

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)	
2020年1月1日余额	1,804.39			1,804.39
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,437.76			1,437.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	3,242.15			3,242.15

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

项目	第一阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失		
	(组合)		
	账面余额	坏账准备	坏账准备
2019年12月31日	13,681,875.62	1,804.39	1,804.39
本年新增的款项	248,596,531.82	32,785.35	32,785.35
本年减少的款项	237,694,618.35	31,347.59	31,347.59
2020年6月30日	24,583,789.09	3,242.15	3,242.15

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

## (4). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

申通地铁	358,382.17	
合计	358,382.17	

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

公司依据申通地铁分红决议计提应收股利 358,382.17 元并与 2020 年 7 月 1 日收到款项, 因此于报告期末不再计提预期信用损失。

## 其他应收款

## (7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	89,753,465.69
1 至 2 年	34,848,371.49
2 至 3 年	381,104,680.46
3 年以上	660,149,254.70
合计	1,165,855,772.34

## (8). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	1,151,886,953.18	1,077,478,654.57
应收海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65
应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	19,745,100.21
应收押金	14,000,000.00	
其他	257,937.41	2,657,937.41
合计	1,213,609,479.45	1,127,601,180.84

## (9). 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)	
2020年1月1日余	206,102.69		47,634,667.86	47,840,770.55

额				
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,556.01			11,556.01
本期转回	98,619.45			98,619.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	119,039.25		47,634,667.86	47,753,707.11

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

项目	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2019年12月31日	1,079,966,512.98	206,102.69	47,634,667.86	47,634,667.86	47,840,770.55
会计政策变更	-	-	-	-	-
2020年1月1日	1,079,966,512.98	206,102.69	47,634,667.86	47,634,667.86	47,840,770.55
本年新增的款项	113,189,732.78	11,556.01	-	-	11,556.01
本年减少的款项	27,181,434.17	98,619.45	-	-	98,619.45
2020年6月30日	1,165,974,811.59	119,039.25	47,634,667.86	47,634,667.86	47,753,707.11

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

#### (10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	47,634,667.86					47,634,667.86
组合计提坏账准备	206,102.69	11,556.01	98,619.45			119,039.25

合计	47,840,770.55	11,556.01	98,619.45		47,753,707.11
----	---------------	-----------	-----------	--	---------------

于2020年6月30日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率	坏账准备	理由
应收海南原水房地产开发经营有限公司款项	27,719,488.65	100.00%	27,719,488.65	预计无法收回
应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	100.00%	19,745,100.21	预计无法收回
其他	170,079.00	100.00%	170,079.00	预计无法收回
	47,634,667.86	***	47,634,667.86	***

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
上海露香园置业有限公司	往来款	696,163,738.88	六年以内	57.36	87,812.21
上海城投置地(香港)有限公司	往来款	381,223,214.30	三年以内	31.41	18,430.65
上海城投置业经营管理有限公司	往来款	65,000,000.00	一年以内	5.36	6,500.00
海南原水房地产开发经营有限公司	往来款	27,719,488.65	五年以上	2.28	27,719,488.65
百玛士绿色能源	往来款	19,745,100.21	五年以上	1.63	19,745,100.21
合计	/	1,189,851,542.04	/	98.04	47,577,331.72

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (15). 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

于 2020 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2020 年 6 月 30 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
关联方款项组合：			
一年以内	75,763,842.07	7,576.38	0.01%
一到二年	34,766,409.73	3,476.64	0.01%
二到三年	381,123,111.11	18,430.65	0.01%
三年以上	660,233,590.27	84,335.57	0.01%
代垫款项及其他组合：	-	-	-
一年以内	-	-	-
一到二年	87,858.41	2,420.01	2.75%
押金及保证金组合			
一年以内	14,000,000.00	2,800.00	0.02%

## 2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,102,074,667.37		6,102,074,667.37	6,102,074,667.37		6,102,074,667.37
对联营、合营企业投资	4,132,435,161.41		4,132,435,161.41	4,033,887,234.17		4,033,887,234.17
合计	10,234,509,828.78		10,234,509,828.78	10,135,961,901.54		10,135,961,901.54

## (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
置地集团	3,177,645,200.20			3,177,645,200.20		
新江湾城	1,142,773,427.92			1,142,773,427.92		
上海露香园置业有限公司(注 1)	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		

控股投资	698,658,189.89			698,658,189.89		
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海城投置业经营管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
诚鼎产业中心(注2)	2,822,849.36			2,822,849.36		
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	175,000.00			175,000.00		
合计	6,102,074,667.37			6,102,074,667.37		

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

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

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海诚鼎创富投资管理有限公司	24,305,705.13			4,364,302.92			10,000,000.00			18,670,008.05
小计	24,305,705.13			4,364,302.92			10,000,000.00			18,670,008.05
二、联营企业										
西部证券股份有限公司(“西部证券”)	3,089,795,804.78			96,257,251.83	1,433,560.83		33,295,271.44			3,154,191,346.00
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	205,533,781.77			-7,924.49						205,525,857.28
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	54,031,156.75		16,034,985.00	4,212,594.18						42,208,765.93
上海诚鼎创业投资有限公司	33,259,227.86		12,028,738.00	-7,055,205.24			12,291,887.00			1,883,397.62
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	13,199,973.56			580,142.52			11,562,500.00			2,217,616.08
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	4,247,594.02			184,638.87			2,937,500.00			1,494,732.89
上海诚鼎投资管理有限公司	1,020,739.61			2,252,561.17						3,273,300.78
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	857,245.23			-75,931.30						781,313.93
上海市建筑科学	257,838,736.71			3,768,149.82	190,575.91					261,797,462.44



研究院（集团）有限公司										
上海城投集团财务有限公司	200,860,520.12			-2,216,863.41					198,643,656.71	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	88,361,393.18	90,000,000.00		-2,216,241.48					176,145,151.70	
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	60,000,000.00			3,520,533.04					63,520,533.04	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限公司)	575,355.45			-46,361.64					528,993.81	
上海欣顺建设工程监理有限公司		2,400,000.00		-846,974.85					1,553,025.15	
小计	4,009,581,529.04	92,400,000.00	28,063,723.00	98,310,369.02	1,624,136.74		60,087,158.44		4,113,765,153.36	
合计	4,033,887,234.17	92,400,000.00	28,063,723.00	102,674,671.94	1,624,136.74		70,087,158.44		4,132,435,161.41	

其他说明：

适用 不适用

### 3、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
其他业务	651,712.94	156,521.10	901,921.56	156,521.10
合计	651,712.94	156,521.10	901,921.56	156,521.10

#### (2). 合同产生的收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	总部-分部	合计
商品类型		
其他	651,712.94	651,712.94
按经营地区分类		
上海	651,712.94	651,712.94
合计	651,712.94	651,712.94

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

### 4、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		145,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	102,674,671.94	133,023,604.35
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	16,748,382.17	56,608,378.29
发放委托贷款取得的投资收益	252,216,290.50	254,808,289.97
合计	371,639,344.61	589,440,272.61

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

## 5、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		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	10,340,242.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	29,107,547.21	
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	25,653,791.94	
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	294,936.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-9,933,194.00	
少数股东权益影响额		
合计	55,463,323.19	

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	0.73	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.44	0.03	0.03

## 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

## 第十一节 备查文件目录

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

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2020-8-28

### 修订信息

适用 不适用