

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 2019 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、财务总监吴春及会计机构负责人（会计主管人员）邓莹声明：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  
报告期内，公司无利润分配预案
- 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.....	9
第五节	重要事项.....	20
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	25
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.....	28
第十节	财务报告.....	29
第十一节	备查文件目录.....	130

## 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
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	http://www.sh600649.com
电子信箱	ctkg@600649sh.com
报告期内变更情况查询索引	无

### 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19楼
报告期内变更情况查询索引	无

## 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	1,822,991,161.00	4,144,833,210.34	-56.02
归属于上市公司股东的净利润	373,916,262.51	707,493,101.28	-47.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	294,871,521.35	469,924,478.33	-37.25
经营活动产生的现金流量净额	-4,008,912,884.22	134,516,545.10	-3080.24
	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	19,065,171,023.93	18,828,327,878.21	1.26
总资产	38,415,838,941.89	36,722,191,579.93	4.61

## (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)	0.15	0.28	-47.15
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.28	-47.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.12	0.19	-37.25
加权平均净资产收益率(%)	1.97	3.70	-1.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.55	2.45	减少0.90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

依据 2017 年财政部发布关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的通知，规定境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行修订后金融工具准则（上述四项准则以下简称“新金融工具准则”）。依据新金融工具准则相关规定，本公司将金融资产分类变更为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类进行核算。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\40、重要会计政策和会计估计的变更\（3）首次执行新金融工具准则、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
非流动资产处置损益	-24,480.93
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	25,080,000.00
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	65,914,313.09
对外贷款取得的投资收益	16,903,473.71
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	822,132.72
所得税影响额	-29,650,697.43
合计	79,044,741.16

## 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、地产业务

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

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

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

租赁住房项目：根据国家大力发展住房租赁市场的政策趋势以及自身发展要求，积极参与租赁住房业务，城投宽庭品牌已经推出市场，通过获取租赁住宅地块、存量项目用于租赁以及代建等模式，进一步拓展租赁房业务规模；

保障房建设：是上海市保障房建设排头兵，已供应房源超过 5.2 万套，销售率名列前茅。产品优化升级至 5.0 版，理念、技术、品质行业领先；

土地一级开发：在城市经济发展空间布局调整和城市形态优化方面积累了相关经验；

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

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

2019 年上半年，国内经济、货币政策、楼市调控基调等都影响了国内房地产市场的走向，房地产行业从中央到地方都体现出了高度的政策协同，中央在重要会议强调“房住不炒”，地方政府根据自身情况及时跟进政策进行微调，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保市场平稳运行。根据国家统计局公布的数据显示，全国商品房销售规模整体有所下降，销售金额虽保持一定的增长，但增速有所放缓。租赁住房作为新的住房形式仍有较大空间。《上海市住房发展“十三五”规划》提出，“十三五”期间供应租赁住房用地 1700 公顷，预计新增租赁住房 4250 万平方米，约 70 万套，租赁住房供应套数占新增市场化住房总套数超过 60%。

##### 2、投资业务

公司的投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括申通地铁、光大银行、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 59.76 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，诚鼎基金累计资金管理规模逾 100 亿元。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### 1、地产业务

在区域市场竞争中具有差异化的资源获取优势——深耕上海房地产市场，具有良好发展基础，尤其在保障房、城市更新业务方面具有先发优势；有良好的资信用度，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——具有多元经营格局，在保障房、租赁住房、商品住宅、写字楼、科技园区、“城中村”改造等方面协调发展，提升抗市场波动风险能力；具有丰富的资金管理能力和运用创新金融手段的经验。

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

#### 2、投资业务

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

优质的基金品牌——公司旗下诚鼎基金成立以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人。诚鼎基金是上海市金融办下属上海股权投资协会副会长单位，上海市发改委下属上海市创业投资协会副会长单位。多次被清科、投中、上海股权投资协会评为最佳私募股权投资机构。

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 家的投资案例和丰富的投资经验。



## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2019 年是城投控股攻坚克难的关键年，公司上下一心，紧紧围绕全年工作目标，全力推进主业发展，持续提升管理能级，在地产运营、地产开发、股权投资三大业务板块为完成全年各项工作任务打好基础。

报告期内，公司实现营业收入 18.23 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 3.74 亿元，基本每股收益 0.15 元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司总资产 384.16 亿元，归属于母公司股东的净资产 190.65 亿元，资产负债率约为 47.38%。各项业务具体情况如下：

#### 1、地产业务

报告期内，置地集团把握市场节奏，努力实现项目开发高效推进。上半年，实现开工 18.56 万平方米，包含新江湾城市政配套新建工程、黄山高铁 A-1 地块 1 期项目以及常州项目。报告期内，实现竣工 37.07 万平方米，包含九亭保障房项目、洞泾 30-04 保障房项目。其他在建项目有序推进：新江湾城 D4、扶苏路租赁房项目取得方案批复，D4 项目 6 月底取得施工许可证；湾谷科技园二期结构封顶，完成精装修准备工作；露香园 B4-6 老城厢展示中心开业，B1、B4、B5 地块完成全部实物工程量，B2、B3 地块上部结构施工中；漕开发租赁房项目现场施工准备中；南部新城动迁安置房项目完成道路、绿化工程；九星 10-04 地块地上结构施工；朱家角一期项目结构施工，样板区售楼处古建外立面完成，样板区 6 幢院墅房屋主体结构封顶。在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓安全检查，落实文明工地建设，确保施工安全，深化标准化工地建设。

报告期内，置地集团新增 1 幅动迁安置房地块，位于闵行区颛桥镇，土地出让面积共计 52,891 平方米，计容面积 128,410 平方米。

租赁住宅方面，公司全力推进上海城投租赁住宅品牌建设。根据统一产品技术标准、统一开发建设模式、统一运营管理模式、统一城投租赁品牌的“四个统一”原则，尽快树立城投租赁品牌和标杆，努力形成市场引领态势。上半年，重点围绕品牌发布和项目开工，全力以赴推进前期准备工作。新江湾城 D4 等租赁房项目取得施工许可证，湾谷科技园租赁房结构封顶，首批 900 套房源将推出市场。租赁住宅品牌“城投宽庭”发布会于 8 月 8 日召开，以“宽适居住、宽心服务、宽活体验”为内涵的租赁住宅品牌正式推出。未来，公司将从品牌建立、项目开工、大客户合作、物业运营管理等方面，全方位推进租赁住宅业务。

#### 2、投资业务

截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括申通地铁、光大银行、西部证券、国投资本等，总市值规模约为 59.76 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金平稳运作。诚鼎基金聚焦投资主线，聚焦城投产业，长期深耕城市基础设施建设、运营、管理和城市更新产业链，重点投资于节能环保、智慧城市、智能制造等行业。2019 年上半年新增完成全部退出项目 4 个，完全退出项目收益率 183.39%。

报告期内，公司与中铁上海工程局集团有限公司、中铁（上海）投资有限公司组成联合体，中标江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目，项目总投资约 36 亿元。

报告期内，公司持续关注优质项目，已与多家城投产业链相关项目进行了投资意向接触，力争取得战略性投资机会。

**(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	1,822,991,161.00	4,144,833,210.34	-56.02
营业成本	1,589,438,765.94	3,009,909,804.97	-47.19
营业税金及附加	-37,295,345.79	525,566,871.95	-107.10
销售费用	14,842,860.26	23,834,683.13	-37.73
管理费用	31,805,636.53	32,425,852.88	-1.91
财务费用	16,343,420.60	-13,334,221.87	-222.57
公允价值变动损益	42,482,054.49		100.00
投资收益	241,016,098.52	437,988,626.72	-44.97
营业外收入	25,941,076.00	36,654,440.05	-29.23
营业外支出	56,165.71	615,321.87	-90.87
经营活动产生的现金流量净额	-4,008,912,884.22	134,516,545.10	-3,080.24
投资活动产生的现金流量净额	124,023,816.17	323,306,434.65	-61.64
筹资活动产生的现金流量净额	2,976,936,580.94	-2,141,221,003.63	-239.03

- ① 营业收入变动原因说明:较上年同期减少 232,184.20 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:较上年同期减少 142,047.10 万元,主要是由于房产销售成本同比减少所致;
- ③ 营业税金及附加变动原因说明:较上年同期减少 56,286.22 万元,主要是房产销售收入同比减少以及依据税审清算报告合理预估冲回预提房产销售相关税费所致;
- ④ 销售费用变动原因说明:较上年同期减少 899.18 万元,主要是由于房地产业务销售佣金同比减少所致;
- ⑤ 财务费用变动原因说明:较上年同期增加 2,967.76 万元,主要是由于利息支出增加所致;
- ⑥ 公允价值变动损益变动原因说明:较上年同期增加 4,248.21 万元,主要是由于公司执行修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》后,金融资产公允价值增加所致;
- ⑦ 投资收益变动原因说明:较上年同期减少 19,697.25 万元,主要是由于上年同期减持金融资产取得投资收益所致;
- ⑧ 营业外收入原因说明:较上年同期减少 1,071.34 元,主要是由于上年同期收到财政扶持补助 3,586 万,本期间收到 2,508 万所致;
- ⑨ 营业外支出原因说明:较上年同期减少 55.92 元,主要是由于上年同期发生赔偿费支出所致;
- ⑩ 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期减少 414,342.94 万元,主要是由于房产投资支出税费支出等经营性支出同比增加而房产销售回笼较上年同期减少所致;
- ⑪ 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期减少 19,928.26 万元,主要是由于上年同期减持光大银行股票取得现金流入所致;
- ⑫ 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期增加 511,815.76 万元,主要是由于报告期带息负债增加所致;

**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

**(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(%)
房产销售	1,764,639,016.55	1,551,588,961.30	12.07	-56.84	-47.48	-15.67
租赁	43,934,123.31	29,666,855.49	32.47	-0.68	-8.13	5.48
其他	6,045,571.91	4,459,475.66	26.24	-3.77	-0.77	-2.23

主营业务分行业和分产品情况的说明:

房产销售业务营业收入和营业成本较上年同期减少系本期商品房销售较上年同期减少,使得房产销售业务毛利率较上年同期减少。

### 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	1,814,618,711.77	-56.16
合计	1,814,618,711.77	-56.16

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

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
预付款项	1,207,191,598.65	3.14	340,080,689.98	0.93	254.97
长期待摊费用	451,477.85	0.00	312,893.01	0.00	44.29
短期借款	1,380,000,000.00	3.59	400,000,000.00	1.09	245.00
应付职工薪酬	4,834,297.93	0.01	32,443,694.12	0.09	-85.10
应交税费	670,145,322.73	1.74	1,925,540,025.21	5.24	-65.20
其他应付款	1,548,261,294.66	4.03	807,759,805.31	2.20	91.67
一年内到期的非流动负债	1,026,000,000.00	2.67	1,999,565,861.47	5.45	-48.69
长期借款	4,598,377,264.07	11.97	3,941,149,900.00	10.73	16.68
应付债券	3,978,331,163.41	10.36	1,489,038,172.28	4.05	167.17

其他说明

- ① 预付账款较年初增加 86,711.09 万元, 主要是由于报告期预付土地款所致;
- ② 长期待摊费用较年初增加 13.86 万元, 主要是由于信息化支出增加所致;
- ③ 短期借款较年初增加 98,000.00 万元, 主要是由于向关联方环保金服借款增加所致;
- ④ 应付职工薪酬较年初减少 2,760.94 万元, 主要是由于支付职工薪酬所致;
- ⑤ 应交税费较年初减少 125,539.47 万元, 主要是由于报告期实际缴纳应交税款所致;
- ⑥ 其他应付款较年初增加 74,050.15 万元, 主要是由于控股子公司收到联营方股东往来款所致。

- ⑦ 一年内到期的非流动负债较年初减少 97,356.59 万元，主要是由于报告期归还一年内到期的应付债券 20 亿元且 10 亿元长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；
- ⑧ 长期借款较年初增加 65,722.74 万元，主要是由于银行借款增加所致；
- ⑨ 应付债券较年初增加 248,929.30 万元，主要是由于报告期发行 25 亿元中期票据所致。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 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，公司对外投资支出 501 万元，其中投资设立上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）105 万；依据投资协议支付弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）396 万投资款。

#### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

#### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	会计核算科目	资金来源	股份来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	64,842,168.82	9,251,260.59	交易性金融资产	自筹	发起人
601818	光大银行	256,332,971.40	0.22	443,922,100.47	31,575,561.48	交易性金融资产	自筹	发起人
600061	国投资本	150,834,049.50	0.24	140,100,000.00	74,442,258.60	交易性金融资产	自筹	定向增发
合计	/	416,444,427.54	/	648,864,269.29	115,269,080.67	/	/	/

## 其他

被投资公司的名称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	当年增资 (减资以“-”号表示)	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎二期股权投资基金 (有限合伙)	150,000,000.00	26.62	51,174,630.00	2,100,823.04		交易性金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍 (上海) 投资中心 (有限合伙)	77,789,162.00	11.12	321,270,702.00	-14,147,613.13	3,967,124.00	交易性金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	396,278,274.16	20,110,400.80		交易性金融资产	自筹
合计	694,457,162.00	/	768,723,606.16	8,063,610.71	3,967,124.00	/	/

依据 2017 年财政部发布关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的通知,规定境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行修订后金融工具准则 (上述四项准则以下简称“新金融工具准则”)。依据新金融工具准则相关规定,本公司将上述股票、基金以及拟上市公司从原分类“可供出售金融资产”变更为“交易性金融资产”核算。

**(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**

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	金山区朱泾镇城中村改造项目	141,093	228,668	290,832	是	261,749	90%
2	杨浦区新江湾城科技园北块	53,969		118,732	是	71,239	60%
3	闵行区颛桥镇动迁安置房项目	81,627		163,254	否		
4	杨浦区新江湾城扶苏路地块租赁住宅	19,085		43,895	否		
5	闵行区浦江镇漕开发G03-04地块租赁住宅	44,948		121,358	否		
6	松江区洞泾镇新农河三号-1地块	65,093		78,111	是	54,678	70%
7	黄山高铁 A-1 地块 II 期	64,523		148,482	是	103,937	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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积(平 方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平 方米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	杨浦	新江湾城 C4	P1 公共服务 P2 人才公寓 P3 商品房	竣工项目	108,091	110,580	215,774		214,699	340,693	686
2	青浦	徐泾北	保障房	竣工项目	71,861	141,875	179,841		179,841	117,162	36
3	松江	新凯三期 C、D 块及底商	保障房	竣工项目	229,067	477,140	561,714		561,714	320,509	242
4	松江	洞泾 42-01	保障房	竣工项目	50,396	125,990	151,848		151,847	106,412	58
5	松江	新凯二期集中商业	保障房	在建项目	28,134	52,499	81,064	81,064		9,654	3,818
6	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	267,521	1,429
7	黄浦	露香园	商品房	高区竣工低区在建	79,981	184,383	300,069	127,843	170,964	1,014,277	24,802
8	青浦	诸光路 2#	保障房	竣工项目	40,763	85,582	106,961		106,520	48,377	88
9	静安	闻喜华庭	商品房	竣工项目	15,999	39,998	54,179		53,640	70,926	117
10	松江	洞泾 30-04、34-04	保障房	34-04 竣工 30-04 在建	68,089	111,832	147,828	114,247	148,915	101,475	9,403
11	松江	佘山北	保障房	竣工项目	126,246	192,962	255,004		254,398	202,855	14,078
12	松江	南部新城	保障房	在建项目	88,078	176,156	246,915	246,915		136,585	8,126
13	松江	九亭	保障房	在建项目	115,501	202,400	256,914	256,914	256,476	141,484	8,017
14	青浦	朱家角	商品房	在建项目	434,855	145,861	280,075	280,075		135,394	19,741
15	闵行	九星 10-04 地块	保障房	在建项目	77,121	152,783	221,978	221,978		135,158	4,146
16	杨浦	“湾谷”科技南块	办公楼	在建项目	216,449	541,123	742,302	191,669	564,505	476,917	15,998
17	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	52,540	518,501		
18	黄山市	黄山高铁 A-1 地块 I 期	商品房	新开项目	73,523	127,610	161,875	161,875		13,997	13,997
19	杨浦	新江湾社区 A3-05 地块	租赁住宅	新开项目	33,806	84,515	130,008	130,008		70,924	70,924
20	常州市	常州明城荷樾府项目	商品房	新开项目	86,303	189,862	249,694	249,694			

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	报告期签约销售面积 (平方米)	报告期签约销售金额 (万元)	报告期结转面积(平方米)	报告期结转金额(万元)	累计销售面积(平方米)	累计销售金额(万元)	累计结转面积(平方米)	累计结转金额(万元)
1	杨浦	新江湾城 C4	商品房	74,879	74,879	2,730	25,843	3,453	27,332	62,356	447,616	57,326	391,255
	杨浦	新江湾城 C4	车位	34,594	34,594	13,617	6,075	1,783	1,185	13,617	6,075	1,783	1,185
2	杨浦	“湾谷”科技园	办公楼、车位	517,986	517,986					404,590	798,452	389,262	776,484
3	黄浦	露香园	商品房、车位	184,134	184,134	337	268	3,844	5,203	74,481	477,836	73,767	466,761
4	静安	闻喜华庭	商品房、商铺、车位等	51,026	51,026					43,890	181,747	44,112	174,500
5	青浦	诸光路 1#2#	保障房、商铺	241,748	241,748					237,313	165,258	234,637	161,822
6	青浦	徐泾北华新拓展 15-01、18-01	商铺	865	865			-	-	865	935	-	-
7	青浦	徐泾北华新拓展 15-01	保障房等	62,316	62,316					55,483	44,987	52,717	44,183
8	松江	新凯三期 C、D 块及底商	保障房	520,391	520,391					510,165	417,861	507,793	413,627
9	松江	洞泾 30-04、34-04	保障房	117,766	117,766			-	-	117,766	137,243	28,204	31,404
10	松江	韵意、底商及集中商业	保障房、商业	469,249	469,249					469,249	411,279	440,199	371,766
11	松江	佘北	保障房	200,117	200,117					200,117	290,577	200,117	276,740
12	松江	南部新城	保障房	183,853	183,853					183,853	241,298	-	-
13	松江	九亭保障房	保障房	202,398	202,398			175,499	142,743	202,398	186,274	175,499	142,743



## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	出租率	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	虹口	城投控股大厦	办公楼	24,027.46	2,063	77%	否	不适用
2	杨浦	上海城投置地(集团)有限公司	商业	950	76	100%	否	不适用
3	松江	上海新凯房地产开发有限公司	商业	7,188	92	93%	否	不适用
4	虹口	四川北路商铺	商业	2,686	90	100%	否	不适用
5	黄浦	露香园	商业、服务式公寓	19,766	1,648	100%	否	不适用
6	杨浦	新江湾城 C4	商业	12,341	569	100%	否	不适用
7	杨浦	湾谷科技园	商业、办公楼	4,112.45	173	100%	否	不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,098,270.84	5.12	26,050

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

买卖其他上市公司股份的情况

单位：元 币种：人民币

股份名称	期初股份数量(股)	报告期卖出股份数量(股)	卖出股份收到的资金数额(元)	期末股份数量(股)	产生的税前投资收益(元)
国投资本	13,324,450	3,324,450	53,319,064.00	10,000,000.00	23,432,258.60

## (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	2,894,444	615,853	1,360	1,739
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	74,909	74,157	6,997	6,997
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	353,191	254,366	7,643	4,586
上海城投置业经营管理有限公司	物业管理	物业管理	100%	3,000	2,825	2,820	-180	-180
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	5,138,926	1,776,396	46,238	6,977
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	24.88%	100,700	99,867	99,867	13,710	3,411

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

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

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

**2、行业风险**

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

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

**3、市场波动风险**

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

**(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 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 11 日	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-01-12/600649_20190112_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-01-12/600649_20190112_1.pdf</a>	2019 年 1 月 12 日
2018 年年度股东大会	2019 年 6 月 26 日	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-06-27/600649_20190627_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-06-27/600649_20190627_1.pdf</a>	2019 年 6 月 27 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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	上海城投	36 个月不减持所持有的公司股份	2016 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日	是	是

### 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

2019 年 6 月 26 日, 公司 2018 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 2019 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 2019 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

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

## 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）						702.90							
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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）						40,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						40,702.90							
担保总额占公司净资产的比例(%)						2.13							

**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

参见本报告“第二节 公司简介和主要财务指标\七、公司主要会计数据和财务指标\ (二) 主要财务指标”。

**(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

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	96,652
------------------	--------

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海城投（集团）有限公司	0	1,175,318,599	46.46	108,783,412	无		国有法人
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	-33,718,609	200,096,035	7.91		质押	157,934,644	其他
中国证券金融股份有限公司	0	119,217,593	4.71		无		其他
陈火林	47,956,534	47,956,534	1.90		无		其他
黄燕	47,127,673	47,127,673	1.86		无		其他
史爱昭	24,556,735	24,556,735	0.97		无		其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	22,920,855	0.91		无		其他
施建根	21,358,037	21,358,037	0.84		无		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	-2,773,600	16,959,128	0.67		无		其他
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开 放式指数证券投资基金	1,759,520	15,164,353	0.60		无		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海城投（集团）有限公司	1,066,535,187	人民币普通股	1,066,535,187				
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	200,096,035	人民币普通股	200,096,035				
中国证券金融股份有限公司	119,217,593	人民币普通股	119,217,593				
陈火林	47,956,534	人民币普通股	47,956,534				
黄燕	47,127,673	人民币普通股	47,127,673				
史爱昭	24,556,735	人民币普通股	24,556,735				
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				
施建根	21,358,037	人民币普通股	21,358,037				
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	16,959,128	人民币普通股	16,959,128				
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易 型开放式指数证券投资基金	15,164,353	人民币普通股	15,164,353				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

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
庄启飞	副总裁	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

2019年8月10日公司公告，公司副总裁庄启飞先生因个人原因提出辞职申请。经审议，董事会一致同意庄启飞先生辞去所担任的公司副总裁职务，庄启飞先生不再担任上海城投控股股份有限公司任何职务。

### 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

2019 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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	4,094,890,831.96	5,002,843,319.07
交易性金融资产	七、2	1,417,587,875.45	
应收票据			
应收账款	七、3	43,324,804.26	48,403,364.69
预付款项	七、5	1,207,191,598.65	340,080,689.98
其他应收款	七、6	628,085,270.72	656,365,216.91
其中：应收利息		24,100,384.59	
应收股利		66,378,617.81	65,401,928.43
存货	七、7	22,580,422,395.07	20,879,892,773.60
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	360,097,184.08	379,020,426.28
流动资产合计		30,331,599,960.19	27,306,605,790.53
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			1,403,213,938.46
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、14	5,929,846,961.50	5,826,660,848.66
其他权益工具投资		2,188,436.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、17	1,632,733,718.40	1,654,566,877.86
固定资产	七、18	18,014,603.92	18,852,674.12
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	七、26	451,477.85	312,893.01
递延所得税资产	七、27	501,003,784.03	511,978,557.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,084,238,981.70	9,415,585,789.40
资产总计		38,415,838,941.89	36,722,191,579.93

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、29	1,380,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、33	1,711,783,336.42	2,065,933,852.8
预收款项	七、34	2,928,514,720.85	3,703,193,331.53
应付职工薪酬	七、35	4,834,297.93	32,443,694.12
应交税费	七、36	670,145,322.73	1,925,540,025.21
其他应付款	七、37	1,548,261,294.66	807,759,805.31
其中：应付利息		58,058,817.23	158,303,697.33
应付股利		136,252,033.07	9,773,251.37
一年内到期的非流动负债	七、39	1,026,000,000.00	1,999,565,861.47
其他流动负债			
流动负债合计		9,269,538,972.59	10,934,436,570.44
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、41	4,598,377,264.07	3,941,149,900.00
应付债券	七、42	3,978,331,163.41	1,489,038,172.28
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、44	13,404,175.98	12,992,726.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、27	340,641,870.26	342,571,356.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,930,754,473.72	5,785,752,154.92
负债合计		18,200,293,446.31	16,720,188,725.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、49	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	七、51	1,806,765,497.90	1,808,276,815.95
其他综合收益	七、53	-37,942,839.09	-47,568,996.85
盈余公积	七、55	2,302,543,316.21	2,300,304,056.28
未分配利润	七、56	12,464,229,414.91	12,237,740,368.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,065,171,023.93	18,828,327,878.21
少数股东权益		1,150,374,471.65	1,173,674,976.36
所有者权益（或股东权益）合计		20,215,545,495.58	20,002,002,854.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计		38,415,838,941.89	36,722,191,579.93

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

## 母公司资产负债表

2019 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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		805,125,180.86	983,951,300.30
交易性金融资产		1,277,487,875.45	
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,046,031.23	2,046,031.23
其他应收款	母 2	1,092,046,003.60	1,090,995,633.27
其中: 应收利息		14,502,605.82	13,049,039.90
应收股利		166,689.38	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		384,275.78	76,669.13
流动资产合计		3,177,089,366.92	2,077,069,633.93
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			1,283,117,132.96
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	母 3	9,782,351,394.04	9,653,689,378.77
其他权益工具投资		1,878,436.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		8,041,998.93	8,259,103.24
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		451,477.85	312,893.01
递延所得税资产		11,928,305.70	11,928,305.70
其他非流动资产		10,075,000,000.00	8,295,000,000.00
非流动资产合计		19,879,651,612.52	19,252,306,813.68
资产总计		23,056,740,979.44	21,329,376,447.61

<b>流动负债：</b>			
短期借款		980,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,315,218.85	8,958,682.96
应交税费		57,618,490.82	166,056,182.16
其他应付款		652,012,424.86	528,907,419.79
其中：应付利息		42,095,973.62	145,112,432.13
应付股利		136,252,033.07	9,773,251.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,000,000,000.00	1,998,565,861.47
其他流动负债			
流动负债合计		2,690,946,134.53	2,702,488,146.38
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		600,000,000.00	1,600,000,000.00
应付债券		3,978,331,163.41	1,489,038,172.28
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		18,128,386.94	20,057,873.31
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,596,459,550.35	3,109,096,045.59
负债合计		7,287,405,684.88	5,811,584,191.97
<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		2,356,728,191.26	2,358,239,509.31
减：库存股			
其他综合收益		-37,942,839.09	-7,583,718.72
专项储备			
盈余公积		1,959,413,902.83	1,957,174,642.90
未分配利润		8,961,560,405.56	8,680,386,188.15
所有者权益（或股东权益）合计		15,769,335,294.56	15,517,792,255.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,056,740,979.44	21,329,376,447.61

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



## 合并利润表

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	七、57	1,822,991,161.00	4,144,833,210.34
其中:营业收入		1,822,991,161.00	4,144,833,210.34
二、营业总成本		1,615,135,337.54	3,578,402,991.06
其中:营业成本		1,589,438,765.94	3,009,909,804.97
税金及附加	七、58	-37,295,345.79	525,566,871.95
销售费用	七、59	14,842,860.26	23,834,683.13
管理费用	七、60	31,805,636.53	32,425,852.88
财务费用	七、62	16,343,420.60	-13,334,221.87
其中:利息费用		34,454,279.49	28,056,126.96
利息收入		20,454,420.14	43,978,384.24
加:其他收益	七、63	475.73	
投资收益(损失以“-”号填列)	七、64	241,016,098.52	437,988,626.72
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		143,261,987.92	127,385,904.65
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、66	42,482,054.49	
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
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、68	-7,258.50	357,028.82
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		491,347,193.70	1,004,775,874.82
加:营业外收入	七、69	25,941,076.00	36,654,440.05
减:营业外支出	七、70	56,165.71	615,321.87
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		517,232,103.99	1,040,814,993.00
减:所得税费用	七、71	113,166,346.19	227,842,646.32
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		404,065,757.80	812,972,346.68
(一)按经营持续性分类		404,065,757.80	812,972,346.68
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		404,065,757.80	812,972,346.68
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类		404,065,757.80	812,972,346.68
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		373,916,262.51	707,493,101.28
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		30,149,495.29	105,479,245.40
六、其他综合收益的税后净额		-451,160.28	-477,607,475.44
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-451,160.28	-477,607,475.44

(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		-963,283.32	-477,607,475.44
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-963,283.32	-104,709,923.34
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			-372,897,552.10
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
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		403,614,597.52	335,364,871.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		373,465,102.23	229,885,625.84
归属于少数股东的综合收益总额		30,149,495.29	105,479,245.40
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.15	0.28
(二)稀释每股收益(元/股)		0.15	0.28

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

**母公司利润表**  
2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	母 4	901,921.56	897,803.21
减：营业成本		156,521.10	156,521.16
税金及附加		110,469.59	2,135,972.87
销售费用			
管理费用		13,869,914.70	10,745,012.72
研发费用			
财务费用		154,934,562.35	161,437,918.17
其中：利息费用		156,125,891.15	175,196,431.61
利息收入		3,457,913.65	13,856,246.94
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	母 5	589,440,272.61	1,037,068,092.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		133,023,604.35	113,633,055.60
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）		-7,717,945.51	
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		106,358.68	-28,691.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		413,659,139.60	863,461,779.33
加：营业外收入		12,583,641.32	35,861,010.17
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		426,242,780.92	899,322,789.50
减：所得税费用		38,743,121.22	95,084,569.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		387,499,659.70	804,238,219.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		387,499,659.70	804,238,219.58
（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		-451,160.28	-408,636,663.71
（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		512,123.04	

综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-963,283.32	-408,636,663.71
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-963,283.32	-74,513,261.10
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-334,123,402.61
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		387,048,499.42	395,601,555.87
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

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

## 合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018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		1,317,515,538.51	3,160,661,357.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、73	65,916,105.47	237,993,496.31
经营活动现金流入小计		1,383,431,643.98	3,398,654,853.62
购买商品、接受劳务支付的现金		3,853,375,053.16	2,028,223,248.25
支付给职工以及为职工支付的现金		57,218,802.67	54,556,737.74
支付的各项税费		1,406,506,606.62	1,015,888,443.58
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	75,244,065.75	165,469,878.95
经营活动现金流出小计		5,392,344,528.20	3,264,138,308.52
经营活动产生的现金流量净额		-4,008,912,884.22	134,516,545.10
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		59,740,333.63	670,526,120.26
取得投资收益收到的现金		81,874,545.91	72,954,102.24
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	143,410.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、73		54,726,368.00
投资活动现金流入小计		141,616,659.54	798,350,000.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		575,719.37	165,723.85
投资支付的现金		5,017,124.00	474,877,842.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、73	12,000,000.00	
投资活动现金流出小计		17,592,843.37	475,043,565.85
投资活动产生的现金流量净额		124,023,816.17	323,306,434.65
<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	15,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		62,550,000.00	15,000,000.00
取得借款收到的现金		2,877,727,364.07	2,044,500.00
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	七、73		
筹资活动现金流入小计		5,427,777,364.07	17,044,500.00

偿还债务支付的现金		2,000,500,000.00	1,510,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		450,078,283.13	647,415,503.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		116,000,000.00	300,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、73	262,500.00	850,000.00
筹资活动现金流出小计		2,450,840,783.13	2,158,265,503.63
筹资活动产生的现金流量净额		2,976,936,580.94	-2,141,221,003.63
<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>		-907,952,487.11	-1,683,398,023.88
加：期初现金及现金等价物余额		5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,094,890,831.96	3,993,044,110.21

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

## 母公司现金流量表

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018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		987,583.50	987,583.53
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,860,283.80	50,075,046.61
经营活动现金流入小计		18,847,867.30	51,062,630.14
购买商品、接受劳务支付的现金		10,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		13,398,567.22	9,966,573.33
支付的各项税费		152,465,475.86	156,020,697.85
支付其他与经营活动有关的现金		9,217,473.44	6,292,552.43
经营活动现金流出小计		175,091,516.52	172,279,823.61
经营活动产生的现金流量净额		-156,243,649.22	-121,217,193.47
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		2,849,840.53	610,696,276.26
取得投资收益收到的现金		478,192,207.40	683,751,920.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			55,726,463.87
投资活动现金流入小计		481,042,047.93	1,350,174,660.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,174.15	
投资支付的现金		1,815,017,124.00	2,374,877,842.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			1,000,095.87
投资活动现金流出小计		1,815,209,298.15	2,375,877,937.87
投资活动产生的现金流量净额		-1,334,167,250.22	-1,025,703,277.66
<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		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		100,000,000.00	1,930,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,567,500,000.00	1,930,000,000.00

偿还债务支付的现金		2,000,000,000.00	1,500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		255,652,720.00	321,301,386.67
支付其他与筹资活动有关的现金		262,500.00	
筹资活动现金流出小计		2,255,915,220.00	1,821,301,386.67
筹资活动产生的现金流量净额		1,311,584,780.00	108,698,613.33
<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>		-178,826,119.44	-1,038,221,857.80
加：期初现金及现金等价物余额		983,951,300.30	1,860,537,163.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		805,125,180.86	822,315,305.62

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



## 合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

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
同一控制下企业合并								
其他								
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

项目	2018 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	595,235,695.74	2,203,226,627.48	11,938,909,919.26	19,075,224,692.43	1,277,505,138.78	20,352,729,831.21
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并 其他								
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	595,235,695.74	2,203,226,627.48	11,938,909,919.26	19,075,224,692.43	1,277,505,138.78	20,352,729,831.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-477,607,475.44		75,099,192.78	-402,508,282.66	-179,520,754.60	-582,029,037.26
（一）综合收益总额			-477,607,475.44		707,493,101.28	229,885,625.84	105,479,245.40	335,364,871.24
（二）所有者投入和减少资本							15,000,000.00	15,000,000.00
1. 所有者投入的普通股							15,000,000.00	15,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配					-632,393,908.50	-632,393,908.50	-300,000,000.00	-932,393,908.50
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					-632,393,908.50	-632,393,908.50	-300,000,000.00	-932,393,908.50
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	117,628,220.30	2,203,226,627.48	12,014,009,112.04	18,672,716,409.77	1,097,984,384.18	19,770,700,793.95

法定代表人：戴光铭

主管会计工作负责人：陈晓波

财务总监：吴春

会计机构负责人：邓莹

**母公司所有者权益变动表**  
2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

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

项目	2018 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	523,323,885.28	1,860,097,214.10	8,439,083,237.46	15,710,319,480.15
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	523,323,885.28	1,860,097,214.10	8,439,083,237.46	15,710,319,480.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-408,636,663.71		171,844,311.08	-236,792,352.63
（一）综合收益总额			-408,636,663.71		804,238,219.58	395,601,555.87
（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					-632,393,908.50	-632,393,908.50
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-632,393,908.50	-632,393,908.50
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他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	114,687,221.57	1,860,097,214.10	8,610,927,548.54	15,473,527,127.52

法定代表人：戴光铭

主管会计工作负责人：陈晓波

财务总监：吴春

会计机构负责人：邓莹

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

上海城投控股股份有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于 1992 年 7 月 21 日经上海市建设委员会“沪建经(92)第 657 号”文批准,由上海市自来水公司水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 2019 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 2,529,575,634.00 股。本公司股票面值为每股人民币 1 元。

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

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

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(10)、存货的计价方法(14)、金融工具(10)、固定资产折旧(21)、投资性房地产的计量模式(20)、收入的确认时点(35)等相关会计处理。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的重要会计估计和判断详见本节“五、重要会计政策及会计估计\42、其他”）。

### 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。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (a) 同一控制下的企业合并

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

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

## 10. 金融工具

适用 不适用

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

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或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 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、应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。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。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，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。

对于应收票据及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。

对于划分为组合的应收票据，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，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，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。

对于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。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(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，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行

## 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. 应收款项

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

适用 不适用

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

组合一	根据实际损失率确定
组合二	根据实际损失率确定

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 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. 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。

## 16. 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

## 17. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 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合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

### (a) 投资成本确定

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

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

### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外

所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

## 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 年	5%	2.38%至 4.75%
运输工具	直线法	5-10 年	5%	9.50%至 19.00%
办公及其他设备	直线法	3-10 年	5%	9.50%至 31.67%

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

## 22. 在建工程

适用  不适用

## 23. 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。

## 24. 生物资产

适用  不适用

## 25. 油气资产

适用  不适用

**26. 使用权资产**

□适用 √不适用

**27. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

□适用 √不适用

**(2). 内部研究开发支出会计政策**

□适用 √不适用

**28. 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。

**29. 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。

**30. 职工薪酬****(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

**31. 预计负债**

适用 不适用

**32. 租赁负债**

适用 不适用

**33. 股份支付**

适用 不适用

**34. 优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

**35. 收入**

适用 不适用

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

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

**(a) 房地产销售收入**

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

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

**(b) 提供劳务**

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

**(c) 让渡资产使用权**

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

### 36. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

### 37. 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。

### 38. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用



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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## 39. 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。

## 40. 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)
财政部分别修订并发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的通知（以下统称“新金融工具准则”），规定在境内外同时上市的企业自 2018 年 1 月 1 日起执行，其他境内上市企业	第九届董事会第三十六次会议审议通过	参见“40. 重要会计政策和会计估计的变更\ (3) 首次执行新金融工具准则、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”

自 2019 年 1 月 1 日起执行。		
----------------------	--	--

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 首次执行新金融工具准则、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

适用 不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	5,002,843,319.07	5,002,843,319.07	
交易性金融资产		1,401,025,502.46	1,401,025,502.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	48,403,364.69	48,403,364.69	
应收款项融资			
预付款项	340,080,689.98	340,080,689.98	
其他应收款	656,365,216.91	656,365,216.91	
其中: 应收利息			
应收股利	65,401,928.43	65,401,928.43	
买入返售金融资产			
存货	20,879,892,773.60	20,879,892,773.60	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	379,020,426.28	379,020,426.28	
流动资产合计	27,306,605,790.53	28,707,631,292.99	1,401,025,502.46
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	1,403,213,938.46		-1,403,213,938.46
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,826,660,848.66	5,819,145,487.91	-7,515,360.75
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			
投资性房地产	1,654,566,877.86	1,654,566,877.86	
固定资产	18,852,674.12	18,852,674.12	
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	312,893.01	312,893.01	
递延所得税资产	511,978,557.29	510,862,061.28	-1,116,496.01
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,415,585,789.40	8,005,928,430.18	-1,409,657,359.22
资产总计	36,722,191,579.93	36,713,559,723.17	-8,631,856.76

<b>流动负债：</b>			
短期借款	400,000,000.00	400,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,065,933,852.80	2,065,933,852.80	
预收款项	3,703,193,331.53	3,703,193,331.53	
应付职工薪酬	32,443,694.12	32,443,694.12	
应交税费	1,925,540,025.21	1,925,540,025.21	
其他应付款	807,759,805.31	807,759,805.31	
其中：应付利息	158,303,697.33	158,303,697.33	
应付股利	9,773,251.37	9,773,251.37	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,999,565,861.47	1,999,565,861.47	
其他流动负债			
流动负债合计	10,934,436,570.44	10,934,436,570.44	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	3,941,149,900.00	3,941,149,900.00	
应付债券	1,489,038,172.28	1,489,038,172.28	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	12,992,726.00	12,992,726.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	342,571,356.64	342,571,356.64	
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,785,752,154.92	5,785,752,154.92	
负债合计	16,720,188,725.36	16,720,188,725.36	
<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	-47,568,996.85	-37,491,678.81	10,077,318.04
专项储备			
盈余公积	2,300,304,056.28	2,302,543,316.21	2,239,259.93
未分配利润	12,237,740,368.83	12,216,791,934.10	-20,948,434.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,828,327,878.21	18,819,696,021.45	-8,631,856.76
少数股东权益	1,173,674,976.36	1,173,674,976.36	
所有者权益（或股东权益）合计	20,002,002,854.57	19,993,370,997.81	-8,631,856.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,722,191,579.93	36,713,559,723.17	-8,631,856.76

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

上述“调整数”等于“2019年1月1日”追溯调整后年初金额减去“2018年12月31日”年末余额。公司会计政策变更具体情况参见经董事会、监事会审议通过并对外公告的关于会计政策变更的相关内容。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	983,951,300.30	983,951,300.30	
交易性金融资产		1,281,238,696.96	1,281,238,696.96
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	2,046,031.23	2,046,031.23	
其他应收款	1,090,995,633.27	1,090,995,633.27	
其中：应收利息	13,049,039.90	13,049,039.90	
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	76,669.13	76,669.13	
流动资产合计	2,077,069,633.93	3,358,308,330.89	1,281,238,696.96
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	1,283,117,132.96		-1,283,117,132.96
长期应收款			
长期股权投资	9,653,689,378.77	9,646,174,018.02	-7,515,360.75
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			
投资性房地产			
固定资产	8,259,103.24	8,259,103.24	
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	312,893.01	312,893.01	
递延所得税资产	11,928,305.70	11,928,305.70	
其他非流动资产	8,295,000,000.00	8,295,000,000.00	
非流动资产合计	19,252,306,813.68	17,963,552,755.97	-1,288,754,057.71
资产总计	21,329,376,447.61	21,321,861,086.86	-7,515,360.75
<b>流动负债：</b>			

短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	8,958,682.96	8,958,682.96	
应交税费	166,056,182.16	166,056,182.16	
其他应付款	528,907,419.79	528,907,419.79	
其中：应付利息	145,112,432.13	145,112,432.13	
应付股利	9,773,251.37	9,773,251.37	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,998,565,861.47	1,998,565,861.47	
其他流动负债			
流动负债合计	2,702,488,146.38	2,702,488,146.38	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	
应付债券	1,489,038,172.28	1,489,038,172.28	
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	20,057,873.31	20,057,873.31	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,109,096,045.59	3,109,096,045.59	
负债合计	5,811,584,191.97	5,811,584,191.97	
<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	-7,583,718.72	-37,491,678.81	-29,907,960.09
专项储备			
盈余公积	1,957,174,642.90	1,959,413,902.83	2,239,259.93
未分配利润	8,680,386,188.15	8,700,539,527.56	20,153,339.41
所有者权益（或股东权益）合计	15,517,792,255.64	15,510,276,894.89	-7,515,360.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,329,376,447.61	21,321,861,086.86	-7,515,360.75

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

上述“调整数”等于“2019年1月1日”追溯调整后年初金额减去“2018年12月31日”年末余额。公司会计政策变更具体情况可参见经董事会、监事会审议通过并对外公告的关于会计政策变更的相关内容。

#### (4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 41. 其他

适用 不适用

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

重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 税项

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

##### (ii) 递延所得税

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

##### (iii) 房地产开发成本

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

## 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%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%,5%

土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60%超率累进税率
房产税	应纳税租赁收入\应税房产原值	12%\1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

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

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

根据 2019 年 3 月 20 日财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号公告)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，原适用 10%税率的，税率调整为 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	16,051.54	41,410.44
银行存款	4,075,929,485.83	5,002,652,747.90
其他货币资金	18,945,294.59	149,160.73
合计	4,094,890,831.96	5,002,843,319.07
其中：存放在境外的款项总额	71,010.57	113,919.39

### 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	1,417,587,875.45	1,401,025,502.46
其中：		
股票	648,864,269.29	606,649,855.01
基金	372,445,332.00	401,817,774.09
其他	396,278,274.16	392,557,873.36
合计	1,417,587,875.45	1,401,025,502.46

### 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	期末余额
1 年以内	15,322,634.49
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	15,322,634.49
1 至 2 年	13,177,485.23
2 至 3 年	14,303,588.13
3 至 4 年	500,000.00
4 至 5 年	21,096.41
5 年以上	
合计	43,324,804.26

#### (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				账面价值	期初余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	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	7.24	3,382,087.00	100					
按组合计提坏账准备	43,324,804.26	92.76			43,324,804.26	48,403,364.69	93.47		48,403,364.69
其中：									
组合一	793,633.70	1.70			793,633.70	7,313,205.87	14.12		7,313,205.87
组合二	42,531,170.56	91.06			42,531,170.56	41,090,158.82	79.35		41,090,158.82
合计	46,706,891.26	/	3,382,087.00	/	43,324,804.26	51,785,451.69	/	3,382,087.00	/

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他第三方	3,382,087.00	3,382,087.00	100	预计无法收回
合计	3,382,087.00	3,382,087.00	100	/

## (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	
其他第三方	3,382,087.00				3,382,087.00
合计	3,382,087.00				3,382,087.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## (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	32,741,079.81	2,930,465.00	70.10%

## (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

## 4、应收款项融资

□适用 √不适用

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,075,403,204.03	89.08	87,152,807.86	25.62
1 至 2 年	127,783,529.62	10.59	248,923,017.12	73.20
2 至 3 年	3,026,000.00	0.25	3,026,000.00	0.89
3 年以上	978,865.00	0.08	978,865.00	0.29
合计	1,207,191,598.65	100.00	340,080,689.98	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：

报告期末，账龄超过一年的预付款项为 131,788,394.62 元(期初余额：252,927,882.12 元)，主要为预付住发中心差价款。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

	金额	占预付款总额比例
余额前五名的预付款项总额	1,200,621,515.85	99.46%

其他说明

□适用 √不适用

6、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	24,100,384.59	6,182,706.49
应收股利	66,378,617.81	65,401,928.43
其他应收款	537,606,268.32	584,780,581.99
合计	628,085,270.72	656,365,216.91

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
常州明城置业发展有限公司	24,100,384.59	6,182,706.49
合计	24,100,384.59	6,182,706.49

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海黄山合城置业有限公司	65,401,928.43	65,401,928.43
上海申通地铁股份有限公司	166,689.38	
国投资本股份有限公司	810,000.00	
合计	66,378,617.81	65,401,928.43

**(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
应收上海黄山合城置业有限公司	65,401,928.43	三至四年	尚待结算	否
合计	65,401,928.43	/	/	/

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	405,163,847.73
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	405,163,847.73
1 至 2 年	124,912,681.57
2 至 3 年	3,049,284.54
3 至 4 年	1,023,870.00
4 至 5 年	80,900.29
5 年以上	3,375,684.19
合计	537,606,268.32

**(2) 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

联营公司往来	510,250,908.48	510,250,908.48
其他	27,355,359.84	80,712,380.00
合计	537,606,268.32	590,963,288.48

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			111,250,557.17	111,250,557.17
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额			111,250,557.17	111,250,557.17

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他第三方	111,250,557.17				111,250,557.17
合计	111,250,557.17				111,250,557.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州明城置业发展有限公司	联营企业	500,969,658.48	一到二年	77.21	
新华证券有限公司	第三方	45,616,400.00	五年以上	7.03	45,616,400.00
海南原水房地产开发经营有限公司	第三方	27,719,488.65	五年以上	4.27	27,719,488.65
上海百玛士绿色能源有限公司(“百玛士绿色能源”)	第三方	19,745,100.21	五年以上	3.04	19,745,100.21
南京中鼎证券公司	第三方	15,000,000.00	五年以上	2.31	15,000,000.00
合计	/	609,050,647.34	/	93.86	108,080,988.86

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 7、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,176,317,856.98		20,176,317,856.98	18,521,456,672.39		18,521,456,672.39
开发产品	2,399,214,254.93		2,399,214,254.93	2,353,534,163.18		2,353,534,163.18
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	347,245.79		347,245.79	358,900.66		358,900.66
合计	22,580,422,395.07		22,580,422,395.07	20,879,892,773.60		20,879,892,773.60

## (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 260,495,341.17 元(上年同期：183,646,826.04 元)。用于确定借款费用资本化率的资本化率为年利率 5.43%(上年同期：5.31%)。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

## 1) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末余额	期初余额
露香园项目	2009年6月	2020年6月	9,850,620,000.00	6,054,730,024.10	5,848,648,026.77
青浦区朱家角镇10街坊18/5丘	2015年12月	2019年12月	3,427,000,000.00	2,747,990,070.78	2,680,920,975.52
新江湾城科技园区	2012年3月	2019年12月	8,219,000,000.00	2,417,814,737.27	2,345,994,154.16
松江区车墩镇大型居住社区	2015年12月	2019年12月	1,836,290,000.00	1,612,072,729.97	1,581,971,852.99
松江区九亭镇安置小区项目	2016年12月	2019年3月	2,035,831,100.00	-	1,430,877,380.91
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	1,380,898,394.48	1,309,191,785.67
韵意洞泾南拓项目	2011年11月	2019年6月	3,286,550,000.00	773,714,032.18	690,152,580.74
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	785,425,342.3	678,703,889.80
新凯家园二期集中商铺	2012年4月	2019年3月	470,000,000.00	120,170,735.91	119,724,054.54
新凯家园三期B块集中商业	2009年12月	待定	226,355,500.00	161,095.43	161,095.43
新江湾城社区A3-05地块	2019年7月	2021年12月	1,629,000,000.00	715,998,840.14	696,567,407.77
黄山高铁A-1商服地块	2019年5月	2021年5月	1,577,000,000.00	252,407,503.13	115,993,468.09
闵行区浦江镇浦江社区租赁住房项目	2018年11月	2020年10月	1,705,330,000.00	697,877,785.41	667,470,000.00
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018年12月	2020年9月	781,930,000.00	358,464,657.58	355,080,000.00
新农河三号1地块	2019年9月	2021年8月	3,000,000,000.00	2,258,591,908.30	
合计				20,176,317,856.98	18,521,456,672.39

## 2) 开发产品

项目名称	竣工日期	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
新江湾城C4地块	2014年4月	836,646,576.60		149,889,009.87	686,757,566.73
露香园项目	2014年8月	660,548,970.87		25,938,908.55	634,610,062.32
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	2016年6月	35,896,289.02	282,242.55		36,178,531.57

项目					
诸光路1号地块D地块	2012年9月	6,690,863.90			6,690,863.90
诸光路2号地块E地块	2015年6月	11,458,987.53	13,153.04		11,472,140.57
闸北闻喜华庭项目	2016年6月	35,000,239.60			35,000,239.60
韵意一期项目	2018年6月	252,924,235.02			252,924,235.02
31 新江湾城科技园区	2014年6月	454,524,031.29	1,314,719.65		455,838,750.94
松江区九亭镇动迁安置房	2019年4月		1,648,854,705.37	1,428,956,810.44	219,897,894.93
其他		17,557,499.34			17,557,499.34
合计		2,353,534,163.18	1,650,464,820.61	1,604,784,728.86	2,399,214,254.93

报告期末，账面价值为 9,228,222,236.00 元的开发成本和开发产品作为 3,155,195,264.07 元长期借款的抵押物。

存货可变现净值的确认依据是以存货的估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费后的金额确定。于报告期末及期初，本集团未计提存货跌价准备。

#### 8、持有待售资产

适用 不适用

#### 9、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

#### 10、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	198,337,567.86	148,454,384.66
预缴增值税	46,476,314.03	100,678,029.84
预缴土地增值税	82,663,404.78	105,162,683.31
预缴其他税费	9,081,392.04	13,186,823.10
预缴营业税	11,538,505.37	11,538,505.37
其他	12,000,000.00	
合计	360,097,184.08	379,020,426.28

#### 11、债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

#### 12、其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用



(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海诚鼎创富投资管理有限公司	20,400,682.43			5,788,656.34						26,189,338.77
上海湾谷科技园管理有限公司	4,974,836.94			-611,933.37						4,362,903.57
小计	25,375,519.37			5,176,722.97						30,552,242.34
二、联营企业										
西部证券股份有限公司(“西部证券”)	3,043,613.957.33			69,772,432.79	-1,043,801.68				-7,515,360.75	3,104,827,227.69
上海高泰房地产开发有限公司	822,691,301.60			-1,421,996.43						821,269,305.17
上海合庭房地产开发有限公司	362,926,392.24			-1,095,948.39						361,830,443.85
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	244,689,041.37			4,858,382.37	592,641.40	-1,511,318.05				248,628,747.09
上海沪风房地产开发有限公司	230,860,617.72			-42,171.47						230,818,446.25
上海开古房地产开发有限公司	225,090,316.12			-34,231.77						225,056,084.35
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	214,320,107.95			34,105,420.20						248,425,528.15
上海东荣房地产开发有限公司	197,166,542.68			-8,129.46						197,158,413.22
上海康州房地产开发有限公司	150,396,502.13			-159,498.41						150,237,003.72
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	101,596,648.28			13,773,632.04						115,370,280.32
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	46,067,034.61			8,524,379.45						54,591,414.06
上海诚鼎创业投资有限公司	43,185,697.78			1,774,073.06			11,900,000.00			33,059,770.84
常州明城置业发展有限公司(注1)	39,431,100.66			-7,727,275.75						31,703,824.91
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	31,090,793.44		3,571,429.00	6,426,329.88			2,142,857.00			31,802,837.32
上海黄山合城置业有限公司	15,409,978.75			563,797.62						15,973,776.37
上海湾城石油有限公司	10,744,372.26			312,028.35						11,056,400.61
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	8,912,520.95			5,699,149.74			7,400,000.00			7,211,670.69
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	7,322,889.68		2,643,750.00	-105,063.86						4,574,075.82
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	2,666,734.44			263,780.72						2,930,515.16
上海诚鼎投资管理有限公司	2,263,246.79			3,077,501.90			3,990,000.00			1,350,748.69
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	839,532.51			-331,744.97						507,787.54
上海诚鼎建华投资管理合伙企业(有限公司)		1,050,000.00		-139,582.66						910,417.34
小计	5,801,285,329.29	1,050,000.00	6,215,179.00	138,085,264.95	-451,160.28	-1,511,318.05	25,432,857.00		-7,515,360.75	5,899,294,719.16
合计	5,826,660,848.66	1,050,000.00	6,215,179.00	143,261,987.92	-451,160.28	-1,511,318.05	25,432,857.00		-7,515,360.75	5,929,846,961.50

## 15、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 16、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

## 17、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) 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	150,394,867.22	68,768,068.12	219,162,935.34
2.本期增加金额	15,333,128.64	6,500,030.82	21,833,159.46
(1) 计提或摊销	15,333,128.64	6,500,030.82	21,833,159.46
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	165,727,995.86	75,268,098.94	240,996,094.80
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
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	1,044,894,576.95	587,839,141.45	1,632,733,718.40
2.期初账面价值	1,060,227,705.59	594,339,172.27	1,654,566,877.86

## (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

报告期,投资性房地产计提折旧和摊销金额为 21,833,159.46 元(上年同期: 21,833,159.46 元),  
报告期均未计提减值准备。

报告期末,本公司之子公司上海城鸿置业有限公司以其账面价值为 884,371,274.77 元(期初余额:  
897,379,885.45 元)的投资性房地产作为长期借款 300,000,000.00 元(期初余额: 300,000,000.00  
元)的抵押物。

## 18、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	18,014,603.92	18,852,674.12
固定资产清理		
合计	18,014,603.92	18,852,674.12

## 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	10,787,571.80	42,085,279.53
2.本期增加金额			382,728.81	382,728.81
(1) 购置			382,728.81	382,728.81
3.本期减少金额			229,000.00	229,000.00
(1) 处置或报废			229,000.00	229,000.00
4.期末余额	27,909,778.38	3,387,929.35	10,941,300.61	42,239,008.34
二、累计折旧				
1.期初余额	13,381,140.28	2,053,004.50	7,798,460.63	23,232,605.41
2.本期增加金额	374,731.56	118,675.01	718,353.94	1,211,760.51
(1) 计提	374,731.56	118,675.01	718,353.94	1,211,760.51
3.本期减少金额			219,961.50	219,961.50
(1) 处置或报废			219,961.50	219,961.50
4.期末余额	13,755,871.84	2,171,679.51	8,296,853.07	24,224,404.42
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	14,153,906.54	1,216,249.84	2,644,447.54	18,014,603.92
2.期初账面价值	14,528,638.10	1,334,924.85	2,989,111.17	18,852,674.12

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

19、在建工程

项目列示

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

20、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、油气资产

适用 不适用

**22、使用权资产**

适用 不适用

**23、无形资产****(1). 无形资产情况**

适用 不适用

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**24、开发支出**

适用 不适用

**25、商誉****(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**26、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	312,893.01	203,773.58	65,188.74		451,477.85
合计	312,893.01	203,773.58	65,188.74		451,477.85

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	47,713,222.80	11,928,305.70	47,713,222.80	11,928,305.70
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	204,599,404.24	51,149,851.06	213,100,264.76	53,275,066.19
预提土地增值税	1,321,891,334.48	330,472,833.62	1,332,258,498.35	333,064,624.59
预收账款预计利润	181,559,724.36	45,389,931.09	201,265,141.92	50,316,285.48
暂时未支付成本费用	237,517,400.84	59,379,350.21	167,897,922.87	41,974,480.71
长期股权投资账面价值和计税价值差异	86,641,136.16	21,660,284.04	91,107,120.10	22,776,780.03
交易性金融资产公允价值变动	10,734,049.44	2,683,512.36		
可供出售金融资产公允价值变动			81,213,194.50	20,303,298.63
合计	2,090,656,272.32	522,664,068.08	2,134,555,365.30	533,638,841.33

## (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
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融资产公允价值变动	164,899,088.40	41,224,772.10		
可供出售金融资产公允价值变动			172,617,033.92	43,154,258.48
长期股权投资账面价值和计税价值差异				

合计	1,449,208,617.20	362,302,154.30	1,456,926,562.72	364,231,640.68
----	------------------	----------------	------------------	----------------

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	21,660,284.04	501,003,784.03	21,660,284.04	510,862,061.29
递延所得税负债	21,660,284.04	340,641,870.26	21,660,284.04	342,571,356.64

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	161,281,708.40	161,281,708.40
可抵扣亏损	395,064,929.67	358,450,155.61
合计	556,346,638.07	519,731,864.01

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019	32,785,574.81	32,785,574.81	
2020	12,626,622.73	12,855,511.65	
2021	105,773,166.41	106,538,669.29	
2022	199,299,722.81	199,299,722.81	
2023	6,970,677.05	6,970,677.05	
2024	37,609,165.86		
合计	395,064,929.67	358,450,155.61	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 28、其他非流动资产

□适用 √不适用

## 29、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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



信用借款	980,000,000.00	
合计	1,380,000,000.00	400,000,000.00

短期借款分类的说明:

于报告期末, 银行保证借款 400,000,000.00 元(期初余额: 400,000,000.00 元)系由本公司为本集团之子公司上海城投置地(香港)有限公司(“置地香港”)提供保证, 利率为 5.236%

于报告期末, 信用借款 980,000,000.00 元(期初余额: 0 元)系本公司向关联方上海城投环保金融服务有限公司借入的短期借款, 期限为 1 年, 利率为 4.2%。

(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

30、交易性金融负债

适用 不适用

31、衍生金融负债

适用 不适用

32、应付票据

适用 不适用

33、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	1,512,708,187.15	1,889,185,765.63
其他	199,075,149.27	176,748,087.17
合计	1,711,783,336.42	2,065,933,852.80

(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
应付工程款	588,448,138.63	尚未结算
合计	588,448,138.63	/

其他说明:

适用 不适用

报告期末, 账龄超过一年的应付账款为 588,448,138.63 元(期初余额: 511,491,544.67 元), 主要为未结算工程及配套设施款。

**34、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	2,902,491,463.76	3,680,367,584.61
预收代建工程款	19,760,000.00	19,760,000.00
其他	6,263,257.09	3,065,746.92
合计	2,928,514,720.85	3,703,193,331.53

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房地产开发项目	855,435,868.30	项目尚未完成
合计	855,435,868.30	/

报告期末，账龄超过一年的预收款项为 855,435,868.30 元(期初余额：1,806,028,206.17 元)，主要为预收房地产开发项目的预收款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结清。

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	期末余额	期初余额
松江区九亭镇安置小区项目	266,090,000.00	1,280,540,000.00
松江区车墩镇大型居住社区	1,486,665,475.88	1,244,418,117.45
韵意洞泾南拓展项目	917,651,120.01	669,722,780.01
新江湾城 C4 地块	144,584,453.75	257,087,013.06
露香园项目	15,119,055.17	156,218,315.04
韵意一期项目	49,150,000.00	49,150,000.00
新凯家园二期	10,000,000.00	10,000,000.00
新凯家园三期 D 地块	7,048,939.75	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	211,865.97	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
合计	2,902,491,463.76	3,680,367,584.61

## 35、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	31,989,949.31	22,320,403.77	50,296,759.48	4,013,593.60
二、离职后福利-设定提存计划	453,744.81	6,560,640.17	6,193,680.65	820,704.33
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	32,443,694.12	28,881,043.94	56,490,440.13	4,834,297.93

## (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	29,077,227.55	13,505,274.87	41,363,639.87	1,218,862.55
二、职工福利费		17,757.97	17,757.97	
三、社会保险费	374,749.32	2,982,795.1	3,289,926.02	67,618.40
其中：医疗保险费	374,480.02	2,700,663.00	3,007,576.12	67,566.90
工伤保险费	65.30	39,490.30	39,520.40	35.20
生育保险费	204.00	242,641.80	242,829.50	16.30
四、住房公积金	224,908.14	4,826,135.00	4,830,286.00	220,757.14
五、工会经费和职工教育经费	2,248,953.68	281,961.73	184,718.82	2,346,196.59
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他	64,110.62	706,479.10	610,430.80	160,158.92
合计	31,989,949.31	22,320,403.77	50,296,759.48	4,013,593.60

## (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	402,572.14	6,340,439.47	5,975,443.55	767,568.06
2、失业保险费	51,172.67	220,200.70	218,237.10	53,136.27
3、企业年金缴费				
合计	453,744.81	6,560,640.17	6,193,680.65	820,704.33

其他说明：

适用 不适用

### 36、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	90,619,843.80	99,429,476.34
企业所得税	129,381,387.45	474,466,176.31
个人所得税	967,824.36	2,377,024.26
城市维护建设税	850,219.91	5,084,793.47
应交土地增值税	443,553,372.45	1,332,258,498.35
应交房产税	-46,175.96	4,023,508.49
应交土地使用税	3,791,760.01	3,791,760.01
应交教育费附加	596,696.05	3,410,514.00
应交印花税	288,065.20	555,944.52
其他	142,329.46	142,329.46
合计	670,145,322.73	1,925,540,025.21

### 37、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	58,058,817.23	158,303,697.33
应付股利	136,252,033.07	9,773,251.37
其他应付款	1,353,950,444.36	639,682,856.61
合计	1,548,261,294.66	807,759,805.31

### 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	7,545,821.78	6,325,241.21
企业债券利息	38,309,706.95	142,205,205.46
短期借款应付利息	12,203,288.50	9,773,250.66
合计	58,058,817.23	158,303,697.33

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	136,252,033.07	9,773,251.37

合计	136,252,033.07	9,773,251.37
----	----------------	--------------

**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	343,035,300.28	399,413,872.37
往来款项	645,000,000.00	
销售意向金及定金	257,549,623.89	111,040,903.56
其他	108,365,520.19	129,228,080.68
合计	1,353,950,444.36	639,682,856.61

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付关联方款项	343,035,300.28	尚待结算
销售意向金及定金	64,885,675.00	尚待结算
其他	165,119,981.82	尚待结算
合计	573,040,957.10	/

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末，账龄超过一年的其他应付款为 573,040,957.10 元(期初余额：477,249,878.59 元)。

**38、持有待售负债**

□适用 √不适用

**39、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,026,000,000.00	1,000,000.00
1 年内到期的应付债券		1,998,565,861.47
合计	1,026,000,000.00	1,999,565,861.47

其他说明：

一年内到期的长期借款参加“七、合并财务报表项目注释\41、长期借款”。

**40、其他流动负债**

□适用 √不适用

## 41、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	4,024,377,264.07	2,342,149,900.00
保证借款	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
减：一年内到期的抵押借款	-1,026,000,000.00	-1,000,000.00
合计	4,598,377,264.07	3,941,149,900.00

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

i) 本集团子公司上海城鸿置业有限公司(“城鸿”)与兴业银行股份有限公司上海虹口支行签订总额为 600,000,000.00 元的贷款协议。于报告期，城鸿以其账面价值为 884,371,274.77 元(期初余额：897,379,885.45 元)的投资性房地产作为抵押，以账面价值为 2,913,636.72 元的应收账款(期初余额：2,913,636.72 元)作为质押。该借款期限为自 2013 年 5 月 8 日起 12 年，利息每季支付一次。于报告期末，该合同下借款余额为 300,000,000.00 元(期初余额：300,000,000.00 元)。

本集团子公司上海城展置业有限公司(“城展”)于 2017 年与银团签订信用额度为 25 亿的信用贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，首次提款日为 2017 年 7 月 14 日，借款期限为首次提款日之后 5 年。借款人承诺在项目取得土地使用权证之时，应及时且无条件配合代理行立即办妥土地使用权抵押手续，并在项目满足在建工程抵押登记条件后及时且无条件配合代理行立即追加办妥在建工程抵押登记手续。于报告期末，该合同下借款余额为 569,182,000.00 元(期初余额：91,534,000.00 元)，其中一年内到期金额为 20,000,000.00 元(期初余额：无)。

本集团子公司上海露香园置业有限公司(“露香园”)与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订贷款额度为 35 亿元的抵押贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，招商银行股份有限公司上海分行和平安银行股份有限公司上海分行作为参贷行。该借款首次提款日为 2018 年 9 月 20 日，借款期限为首次提款日之后 5 年，利息每季支付一次。于报告期末，该合同下借款余额为 2,749,850,764.07 元(期初余额：1,948,571,400.00)，其中一年内到期金额为 1,000,000.00 元(期初余额：1,000,000.00)。露香园以其账面价值为 6,054,730,024.10 元的开发成本(期初余额：5,848,648,026.77)作为该借款的抵押物。

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。于报告期末，该合同下借款余额为 227,044,500.00 元(期初余额：2,044,500.00)，其中一年内到期金额为 5,000,000.00 元(期初余额：无)。新江湾城以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目的在建工程及对应的土地使用权金额 2,077,292,211.90 元作为该借款的抵押物。

于报告期，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 13 亿元的贷款协议。该借款首次提款日为 2019 年 3 月 28 日，借款期限为首次提款日之后 3 年，利息每季支付一次。于报告期末，该合同下借款余额为 178,300,000.00 元(期初余额：无)。

城协以闵行区七宝镇 10-04 地块的土地使用权金额 1,096,200,000.00 元（期初余额：无）作为该借款的抵押物。

（ii）于报告期末及期初，本公司借入信托保证借款 1,600,000,000.00 元，系由上海城投为本公司提供保证，利息每季度支付一次。截止报告期末，信托保证借款 1,000,000,000.00 元于 2020 年 5 月 10 日到期，本公司已转入一年内到期长期借款

（iii）于报告期，长期借款的利率区间为 4.04%至 5.95%。

## 42、应付债券

### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 沪城控 MTN001 (101474004)		1,998,565,861.47
15 沪城控 MTN001(101575003) 品种一(7 年期) (a)	1,490,617,014.31	1,489,038,172.28
19 沪城控 MTN001 (101900542) 品种一(5 年期) (b)	2,487,714,149.10	
减：一年内到期的应付债券		-1,998,565,861.47
合计	3,978,331,163.41	1,489,038,172.28

### (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
14 沪城控 MTN001	2,000,000,000.00	2014/04/21	5 年	2,000,000,000.00	1,998,565,861.47			1,434,138.53	2,000,000,000.00	
15 沪城控 MTN001(101575003)	1,500,000,000.00	2015/04/22	7 年	1,500,000,000.00	1,489,038,172.28			1,578,842.03		1,490,617,014.31
19 沪城控 MTN001(10190052)	2,500,000,000.00	2019/04/17	5 年	2,500,000,000.00		2,487,237,500.00		476,649.10		2,487,714,149.10
合计	/	/	/	6,000,000,000.00	3,487,604,033.75	2,487,237,500.00		3,489,629.66	2,000,000,000.00	3,978,331,163.41

### (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，固定年利率分别为 4.59%及 5.25%，每年付息一次，该债券由上海城投提供担保。

(b) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2019]MTN132 号文核准，本公司于 2019 年 4 月 17 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，该债券由上海城投提供担保。

#### 43、租赁负债

适用  不适用

#### 44、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
押金及保证金	13,404,175.98	12,992,726.00
合计	13,404,175.98	12,992,726.00

#### 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	13,404,175.98	12,992,726.00
减：一年内到期的长期应付款		
合计	13,404,175.98	12,992,726.00

#### 专项应付款

适用  不适用

#### 45、长期应付职工薪酬

适用  不适用

#### 46、预计负债

适用  不适用

#### 47、递延收益

递延收益情况

适用  不适用

涉及政府补助的项目：

适用  不适用



其他说明：

适用 不适用

#### 48、其他非流动负债

适用 不适用

#### 49、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

#### 50、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 51、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
其他资本公积				
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		1,511,318.05	577,387,666.73
子公司其他资本公积变动	-442,133.90			-442,133.90
合计	1,808,276,815.95		1,511,318.05	1,806,765,497.90

#### 52、库存股

适用 不适用

## 53、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上期期末余额	会计政策变更	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									
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动									
二、将重分类进损益的其他综合收益	-47,568,996.85	10,077,318.04	-37,491,678.81	-451,160.28				-451,160.28	-37,942,839.09
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-116,121,876.40	78,630,197.59	-37,491,678.81	-451,160.28				-451,160.28	-37,942,839.09
可供出售金融资产公允价值变动损益	68,552,879.55	-68,552,879.55							
其他综合收益合计	-47,568,996.85	10,077,318.04	-37,491,678.81	-451,160.28				-451,160.28	-37,942,839.09

## 54、专项储备

□适用 √不适用

## 55、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上期期末余额	会计政策变更	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,300,304,056.28	2,239,259.93	2,302,543,316.21			2,302,543,316.21
合计	2,300,304,056.28	2,239,259.93	2,302,543,316.21			2,302,543,316.21

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

报告期，本公司因执行新金融工具准则，追溯调整法定盈余公积2,239,259.93元（上年同期：0元）。

## 56、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
----	----	----

调整前上期末未分配利润	12,237,740,368.83	11,938,909,919.26
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-20,948,434.73	
调整后期初未分配利润	12,216,791,934.10	11,938,909,919.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	373,916,262.51	707,493,101.28
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	126,478,781.70	632,393,908.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	12,464,229,414.91	12,014,009,112.04

调整期初未分配利润明细：

由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-20,948,343.73 元。

## 57、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	1,814,618,711.77	1,585,715,292.45	4,139,203,461.49	2,991,242,438.23
其他业务	8,372,449.23	3,723,473.49	5,629,748.85	18,667,366.74
合计	1,822,991,161.00	1,589,438,765.94	4,144,833,210.34	3,009,909,804.97

## 58、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	4,023,176.42	14,327,640.89
教育费附加	3,158,514.95	11,448,801.95
房产税	9,176,455.02	7,572,364.28
土地使用税	1,261,927.65	
印花税	2,101,429.98	
土地增值税	-57,460,576.55	489,446,847.98
其他	443,726.74	2,771,216.85
合计	-37,295,345.79	525,566,871.95

其他说明：

土地增值税报告期发生额红字，主要是依据税审清算报告合理预估冲回多预提的土地增值税。

## 59、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	8,804,631.08	17,250,011.81
工资及社会保险费	804,338.90	561,498.31
其他	5,233,890.28	6,023,173.01
合计	14,842,860.26	23,834,683.13

**60、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
工资	9,630,887.21	15,230,500.31
福利费	128,184.10	202,520.77
折旧费	502,663.06	527,274.94
社会保险费、公积金	7,995,453.14	7,960,053.70
差旅费	121,119.54	561,060.55
业务招待费	249,639.89	202,405.12
其他	13,177,689.59	7,742,037.49
合计	31,805,636.53	32,425,852.88

**61、研发费用**

□适用 √不适用

**62、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	294,949,620.66	211,702,953.00
减：资本化利息	-260,495,341.17	-183,646,826.04
利息收入	-20,454,420.14	-43,978,384.24
汇兑损失/（收益）		
其他	2,343,561.25	2,588,035.41
合计	16,343,420.60	-13,334,221.87

**63、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
个人所得税手续费	475.73	
合计	475.73	

**64、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	143,261,987.92	127,385,904.65
处置交易性金融资产取得的投资收益	23,432,258.60	
可供出售金融资产等取得的投资收益		30,240,705.15
处置可供出售金融资产取得的投资收益		280,362,016.92
交易性金融资产在持有期间的投资收益	57,418,378.29	
委托贷款投资收益	268,867.92	
对外贷款取得的投资收益	16,634,605.79	
合计	241,016,098.52	437,988,626.72

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制

#### 65、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 66、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	42,482,054.49	
合计	42,482,054.49	

#### 67、资产减值损失

适用 不适用

#### 68、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	357,028.82
合计	-7,258.50	357,028.82

#### 69、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	25,080,000.00	35,861,010.17	25,080,000.00
其他	861,076.00	793,429.88	861,076.00
合计	25,941,076.00	36,654,440.05	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	24,780,000.00	35,820,000.00	与收益相关
其他补贴收入	300,000.00	41,010.17	与收益相关
合计	25,080,000.00	35,861,010.17	

其他说明：

适用 不适用

## 70、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	56,165.71	615,321.87	56,165.71
合计	56,165.71	615,321.87	56,165.71

## 71、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	105,237,555.31	384,145,218.13
递延所得税费用	7,928,790.88	-156,302,571.81
合计	113,166,346.19	227,842,646.32

### (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	517,232,103.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	129,308,026.00
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	156,668.27
归属于合营企业和联营企业的损益	-23,695,562.47
非应税收入的影响	-9,031,400.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,826,136.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-994,391.80
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	10,596,870.26

所得税费用	113,166,346.19
-------	----------------

## 72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“七、合并财务报表项目注释\53、其他综合收益”。

## 73、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	20,454,420.14	43,978,384.24
政府扶持金	25,080,000.00	35,880,000.00
物业保修金		154,984,878.41
其他	20,381,685.33	3,150,233.66
合计	65,916,105.47	237,993,496.31

### (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	15,631,466.31	4,755,689.11
银行存款手续费	2,343,561.25	2,585,109.76
支付往来款	55,800,000.00	146,756,434.50
支付总包押金		5,918,237.20
其他	1,469,038.19	5,454,408.38
合计	75,244,065.75	165,469,878.95

### (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
收到联营企业款项		54,726,368.00
合计		54,726,368.00

### (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	12,000,000.00	
合计	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
银团贷款手续费		850,000.00
中票发行登记费	262,500.00	
合计	262,500.00	850,000.00

## 74、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	404,065,757.80	812,972,346.68
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,211,760.51	1,236,644.54
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	65,188.74	40,773.62
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	-357,028.82
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）	-42,482,054.49	
财务费用（收益以“-”号填列）	34,454,279.49	28,056,126.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-241,016,098.52	-437,988,626.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,858,277.24	11,681,026.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,929,486.38	-167,983,598.68
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,700,529,621.46	1,715,984,442.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-783,934,792.37	-877,818,079.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,710,516,512.74	-973,140,642.23
其他	21,833,159.46	21,833,159.46
经营活动产生的现金流量净额	-4,008,912,884.22	134,516,545.10
<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	4,094,890,831.96	3,993,044,110.21
减: 现金的期初余额	5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
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	-907,952,487.11	-1,683,398,023.88

## (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	16,051.54	41,410.44
可随时用于支付的银行存款	4,075,929,485.83	5,002,652,747.90
可随时用于支付的其他货币资金	18,945,294.59	149,160.73
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	4,094,890,831.96	5,002,843,319.07

## 75、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

## 76、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	24,780,000.00	营业外收入	24,780,000.00
其他补贴收入	300,000.00	营业外收入	300,000.00

## 2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

**77、其他**

√适用 □不适用

## 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
坏账准备	114,632,644.17			114,632,644.17
其中：应收账款坏账准备	3,382,087.00			3,382,087.00
其他应收款坏账准备	111,250,557.17			111,250,557.17
其他权益工具投资资产减值准备	2,740,000.00			2,740,000.00
合计	117,372,644.17			117,372,644.17

**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

本公司所属置地集团于 2019 年 5 月 13 日投资设立全资子公司上海城辰置业有限公司。

#### 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	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城浦置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城驰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	上海市	房地产		70	设立或投资
黄山山海置业有限公司	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
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
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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新江湾城	40.00%	30,149,495.29	116,000,000.00	1,017,463,251.33

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	3,264,258,312.37	267,655,589.31	3,531,913,901.68	440,133,891.16	548,121,882.19	988,255,773.35	4,430,022,223.02	267,655,589.31	4,697,677,812.33	1,617,326,380.74	323,121,882.20	1,940,448,262.94

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	1,060,281.40	76,428,578.93	76,428,578.93	-1,173,276,899.92	2,284,861,382.73	263,189,745.16	263,189,745.16	908,349,141.43

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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



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

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	上海诚鼎德同股权投资基金有限公司
流动资产	441,586,246.31	209,096,884.85	400,880,406.42	168,606,384.08
非流动资产	557,081,241.04	31,803,137.22	460,997,748.04	47,735,838.78
资产合计	998,667,487.35	240,900,022.07	861,878,154.46	216,342,222.86
流动负债		48,069,869.44	311,320.52	46,532,782.94
非流动负债		-	-	-
负债合计		48,069,869.44	311,320.52	46,532,782.94
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	998,667,487.35	192,830,152.63	861,566,833.94	169,809,439.92
按持股比例计算的净资产份额	248,425,528.15	115,370,280.32	214,320,107.95	101,596,648.28
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	248,425,528.15	115,370,280.32	214,320,107.95	101,596,648.28
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	3,936,882.18	9,756,462.78		40,094,582.34
净利润	137,103,358.71	23,021,340.52	116,141,113.43	18,420,635.91
终止经营的净利润				
其他综合收益			373,464.65	-41,597,665.05

综合收益总额	137,103,358.71	23,021,340.52		-23,177,029.14
本年度收到的来自联营企业的股利				

项目	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	48,127,442,594.07	1,622,125,380.67	46,374,882,303.58	1,820,140,644.74
非流动资产	3,261,818,376.95	1,621,986,677.45	5,898,792,048.77	1,651,769,311.05
资产合计	51,389,260,971.02	3,422,845,995.30	52,273,674,352.35	3,471,909,955.79
流动负债	29,791,427,669.01	619,006,691.79	31,957,463,273.09	743,248,396.60
非流动负债	3,758,992,766.10	138,817,895.43	2,886,584,640.61	127,553,929.95
负债合计	33,550,420,435.11	757,824,587.22	34,844,047,913.70	870,802,326.55
少数股东权益	74,880,200.77	178,733,937.18	71,371,800.79	154,217,215.54
归属于母公司股东权益	17,763,960,335.14	2,486,287,470.90	17,358,254,637.86	2,446,890,413.70
按持股比例计算的净资产份额	2,680,581,614.57	248,628,747.09	2,619,701,414.94	244,689,041.37
调整事项	424,245,613.12		423,912,542.39	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	424,245,613.12		423,912,542.39	
对联营企业权益投资的账面价值	3,104,827,227.69	248,628,747.09	3,043,613,957.33	244,689,041.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			4,053,567,173.24	不适用
营业收入	2,076,443,332.46	1,105,379,734.20	1,143,222,664.85	
净利润	465,540,700.10	48,583,823.68	249,914,743.50	
终止经营的净利润				
其他综合收益	-6,917,174.85	5,926,413.97	-89,767,293.93	
综合收益总额	458,623,525.25	54,510,237.65	160,147,449.57	
本年度收到的来自联营企业的股利				

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海开古房地产开发 有限公司	上海高泰房地产开 发有限公司	上海开古房地产 开发有限公司	上海高泰房地产开 发有限公司
流动资产	2,690,054.72	255,170,662.99	8,848,005.95	256,635,013.23
非流动资产	651,801,691.28	4,227,816,388.33	645,398,630.89	4,230,036,971.04
资产合计	654,491,746.00	4,482,987,051.32	654,246,636.84	4,486,671,984.27
流动负债	29,335,956.14	153,464,134.93	28,995,758.73	191,215,475.65
非流动负债		2,048,219,290.92		2,010,202,893.08
负债合计	29,335,956.14	2,201,683,425.85	28,995,758.73	2,201,418,368.73
少数股东权益				
归属于母公司股 东权益	625,155,789.86	2,281,303,625.47	625,250,878.11	2,285,253,615.54
按持股比例计算 的净资产份额	225,056,084.35	821,269,305.17	225,090,316.12	822,691,301.60
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	225,056,084.35	821,269,305.17	225,090,316.12	822,691,301.60
存在公开报价的 联营企业权益投 资的公允价值				
营业收入		93,120,816.99		96,818,105.92
净利润	-95,088.24	-3,949,990.07	-59,703.62	2,374,417.94
终止经营的净利 润				
其他综合收益				
综合收益总额	-95,088.24	-3,949,990.07	-59,703.62	2,374,417.94
本年度收到的来 自联营企业的股 利				

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海康州房地产 有限公司	上海东荣房地 产开发有限公司	上海康州房地 产有限公司	上海东荣房地 产开发有限公司
流动资产	12,691,271.64	247,629.62	26,647,823.75	522,646.45
非流动资产	427,509,176.05	552,548,422.70	413,910,737.30	552,906,666.37
资产合计	440,200,447.69	552,796,052.32	440,558,561.05	553,429,312.82
流动负债	22,875,437.36	5,133,793.38	22,790,499.58	5,744,472.04
非流动负债				
负债合计	22,875,437.36	5,133,793.38	22,790,499.58	5,744,472.04
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	417,325,010.33	547,662,258.94	417,768,061.47	547,684,840.78
按持股比例计算的净资产份额	150,237,003.72	197,158,413.22	150,396,502.13	197,166,542.68
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	150,237,003.72	197,158,413.22	150,396,502.13	197,166,542.68
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	-2,927,158.10	-22,581.85	-983,797.65	-29,732.05
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,927,158.10	-22,581.85	-983,797.65	-29,732.05
本年度收到的来自联营企业的股利				

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海沪风房地产开发 有限公司	上海合庭房地产开 发有限公司	上海沪风房地产 开发有限公司	上海合庭房地产开 发有限公司
流动资产	6,889,264.53	937,923,205.11	1,696,875.18	1,109,128,089.15
非流动资产	655,701,482.21	11,237,886.02	652,032,046.35	10,225,613.57
资产合计	662,590,746.74	949,161,091.13	653,728,921.53	1,119,353,702.72
流动负债	21,428,396.05	-55,923,475.12	12,449,427.85	111,224,835.39
非流动负债			-	-
负债合计	21,428,396.05	-55,923,475.12	12,449,427.85	111,224,835.39
少数股东权益				
归属于母公司股 东权益	641,162,350.69	1,005,084,566.25	641,279,493.68	1,008,128,867.33
按持股比例计算 的净资产份额	230,818,446.25	361,830,443.85	230,860,617.72	362,926,392.24
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	230,818,446.25	361,830,443.85	230,860,617.72	362,926,392.24
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	-117,142.97	-3,044,301.07	-180,473.45	60,407.75
终止经营的净利 润				
其他综合收益				
综合收益总额	-117,142.97	-3,044,301.07	-180,473.45	60,407.75
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	30,552,242.34	25,375,519.37
下列各项按持股比例计算的		

合计数		
--净利润	5,176,722.97	2,726,537.23
--其他综合收益		-1,691,940.38
--综合收益总额	5,176,722.97	1,034,596.85
联营企业:		
投资账面价值合计	195,673,239.34	207,933,901.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	18,337,373.48	14,420,738.63
--其他综合收益		-12,068,655.63
--综合收益总额	18,337,373.48	2,352,083.00

## (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(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。报告期末，本集团不存在外币业务，也未持有外币金融资产和外币金融负债。

#### (b) 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。于报告期，本集团并无利率互换安排。

#### (2) 信用风险

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

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

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

于报告期末，本集团无重大逾期应收款项(期初余额：无)。

#### (3) 流动性风险

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

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	648,864,269.29		768,723,606.16	1,417,587,875.45
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	648,864,269.29		768,723,606.16	1,417,587,875.45
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	648,864,269.29		768,723,606.16	1,417,587,875.45
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	648,864,269.29		768,723,606.16	1,417,587,875.45
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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交易性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

相关资产或负债的不可观察输入值。

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

适用 不适用

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

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

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

	期末余额		期初余额	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债				
长期借款	5,624,377,264.07	5,589,395,895.33	3,942,149,900.00	3,939,943,965.21
应付债券	3,978,331,163.41	3,996,542,830.89	3,487,604,033.75	3,555,962,210.83
合计	9,602,708,427.48	9,585,938,726.22	7,429,753,933.75	7,495,906,176.04

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	50,000,000,000.00	46.46	46.46

		股经营等			
--	--	------	--	--	--

本企业最终控制方是上海城投

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

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

## 3、本企业合营和联营企业情况

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
常州明城置业发展有限公司	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	2,988,193.01	14,707,687.47

## 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	
上海同盛城北置业有限公司	提供劳务		3,330,188.68
上海城投资产管理（集团）有限公司	提供餐饮服务	571,469.13	141,246.00
上海市城市建设投资开发总公司	提供餐饮服务	1,253,618.30	332,727.35
上海市城市排水有限公司	提供餐饮服务	855,210.01	366,201.43

## 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
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	293,382.84	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	277,582.86
上海诚鼎资本管理中心（有限合伙）	房屋		77,035.24

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	1,314,052.95	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)	2,000,000,000.00	2014-04-21	2019-04-20	是
上海城投(注 1)	1,500,000,000.00	2015-04-22	2022-04-21	否
上海城投(注 2)	1,000,000,000.00	2013-05-10	2020-05-10	否
上海城投(注 2)	600,000,000.00	2013-09-03	2020-09-02	否

关联担保情况说明

适用 不适用

注 1:上海城投为本集团发行的共计人民币 50 亿元公司债券提供无偿担保,其中 20 亿元已于 2019 年 4 月 20 日履行完毕。

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

**(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
拆入			
上海城投环保金融服务有限公司	980,000,000.00	2019-05-24	2020-05-25
拆出			
常州明城置业发展有限公司	12,000,000.00	2019-03-28	2022-03-27

**(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	2,305,211.79	3,632,353.00

**(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
上海合庭房地产开发有限公司		159,849.18
上海城投环保金融服务有限公司	4,344,666.66	

## 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	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	上海沪风房地产开发有限公司	21,096.41		2,074,607.64	
应收账款	上海高泰房地产开发有限公司			5,238,598.23	
应收股利	上海黄山合城置业有限公司	65,401,928.43		65,401,928.43	
其他应收款	常州明城置业发展有限公司	500,969,658.48		500,969,658.48	
应收利息	常州明城置业发展有限公司	24,100,384.59		6,182,706.49	
其他应收款	上海开古房地产开发有限公司	9,281,250.00		9,281,250.00	

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	611,141.51	3,019,756.24
应付账款	上海城投(集团)有限公司	1,314,052.95	
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	332,535,300.28	388,335,300.28
其他应付款	上海诚鼎创业投资有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
其他应付款	上海城投资产管理		578,572.09

	(集团)有限公司		
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
应付利息	上海城投环保金融服务 有限公司	1,143,333.33	

**7、关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**5、 其他**

□适用 √不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**① 资本性支出承诺事项**

于报告期末，本公司依据控股子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司的章程的相关规定，补充资本金由上海城投控股股份有限公司、中铁上海工程局集团有限公司、中铁（上海）投资集团有限公司三方股东按照 60%:20%:20%的出资比例以自有资金出资。

于报告期末，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）、无锡云林产业发展投资基金（有限合伙）、上海建工集团投资有限公司以及公司联营企业上海诚鼎创富投资管理有限公司投资设立“智慧城市基金”。本公司认缴 3 亿元整。

**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	期末余额	期初余额
----	------	------

一年以内	824,880.67	543,885.67
一到二年	95,979.83	383,919.33
二到三年		
合计	920,860.50	927,805.00

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 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

公司于2019年7月9日与中铁上海工程局集团有限公司（牵头人）、中铁（上海）投资集团有限公司、江阴高新技术产业开发区管理委员会签订了《江阴高新区新城镇综合开发PPP项目合同》（临2019-028），投资设立控股子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司。本公司投资比例为50%，2019年8月23日支付5,000万元注册资本。

## 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。

本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 总部板块，主要从事投资业务；
- 房地产板块，主要负责房地产开发、经营、物业管理、实业投资以及其他相关咨询业务等；
- 置业经营板块，主要负责物业管理、酒店管理、自由房屋租赁、商务信息咨询、居家照护等社区养老服务等。

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	置业经营	分部间抵销	合计
对外交易收入	901,921.56	1,822,089,239.44			1,822,991,161.00
分部间交易收入		2,697,334.63		2,697,334.63	-
主营业务成本	156,521.10	1,589,282,244.84			1,589,438,765.94
利息收入	3,544,579.20	16,720,694.76	189,146.18		20,454,420.14
利息费用	156,125,891.15	87,889,634.30		209,561,245.96	34,454,279.49
对联营和合营企业的投资收益	153,487,347.41	-10,225,359.08		0.41	143,261,987.92
资产减值损失					-
折旧费和摊销费	323,909.83	22,785,371.45	827.43		23,110,108.71
利润总额	376,354,780.83	142,672,663.41	-1,795,340.25		517,232,103.99



所得税费用	63,888,892.08	49,277,454.11			113,166,346.19
净利润	312,465,888.75	93,395,209.30	-1,795,340.25		404,065,757.80
资产总额	17,142,465,077.57	32,476,353,229.96	28,253,542.58	11,231,232,908.22	38,415,838,941.89
负债总额	7,294,934,153.48	22,500,663,768.72	48,882.83	11,595,353,358.72	18,200,293,446.31
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用					
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,633,657,404.54	2,296,189,556.96			5,929,846,961.50
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(i)	226,747.73	205,517.27	154,237.39		586,502.39

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

(1) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	本期	上期
归属于母公司普通股股东的合并净利润	373,916,262.51	707,493,101.28
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
基本每股收益	<u>0.15</u>	<u>0.28</u>
其中：		
-持续经营基本每股收益：	0.15	0.28
-终止经营基本每股收益：		

(b) 稀释每股收益

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

(2) 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，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。

于报告期末及期初余额，本集团的资产负债率列示如下：

	期末余额	期初余额
资产总额	38,415,838,941.89	36,722,191,579.93
负债总额	18,200,293,446.30	16,720,188,725.36
资产负债率	47.38%	45.53%

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (3). 坏账准备的情况

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

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 2、 其他应收款

#### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	14,502,605.82	13,049,039.90
应收股利	166,689.38	
其他应收款	1,077,376,708.40	1,077,946,593.37
合计	1,092,046,003.60	1,090,995,633.27

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	14,502,605.82	13,049,039.90
合计	14,502,605.82	13,049,039.90

#### (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

### 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
上海申通地铁股份有限公司	166,689.38	
合计	166,689.38	

#### (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

### 其他应收款

#### (7). 按账龄披露

适用 不适用

#### (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
子公司往来款	1,077,286,849.99	1,077,392,644.44
第三方款项	47,634,667.86	47,634,667.86
其他	89,858.41	553,948.93
合计	1,125,011,376.26	1,125,581,261.23

## (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)	
2019年1月1日余额			47,634,667.86	47,634,667.86
2019年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额			47,634,667.86	47,634,667.86

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (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	
第三方款项	47,634,667.86				47,634,667.86
合计	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	四年以内	61.88	
上海城投置地(香港)有限公司	往来款	381,123,111.11	一至两年	33.88	
海南原水房地产开发经营有限公司	往来款	27,719,488.65	五年以上	2.46	27,719,488.65
百玛士绿色能源	往来款	19,745,100.21	五年以内	1.76	19,745,100.21
合计	/	1,124,751,438.85	/	99.98	47,464,588.86

## (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

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,052,074,667.37		6,052,074,667.37	6,022,074,667.37		6,022,074,667.37
对联营、合营企业投资	3,730,276,726.67		3,730,276,726.67	3,624,099,350.65		3,624,099,350.65
合计	9,782,351,394.04		9,782,351,394.04	9,646,174,018.02		9,646,174,018.02

## (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		
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		
上海城投置业经营管理有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
合计	6,022,074,667.37	30,000,000.00		6,052,074,667.37		

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	20,400,682.43			5,788,656.34						26,189,338.77
小计	20,400,682.43			5,788,656.34						26,189,338.77
二、联营企业										
西部证券	3,036,098,596.58			69,772,432.79	-1,043,801.68					3,104,827,227.69
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	244,689,041.37			4,858,382.37	592,641.40	-1,511,318.05				248,628,747.09
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	214,320,107.95			34,105,420.20						248,425,528.15
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	46,067,034.61			8,524,379.45						54,591,414.06
上海诚鼎创业投资有限公司	43,185,697.78			1,774,073.06			11,900,000.00			33,059,770.84
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	7,322,889.68		2,643,750.00	-105,063.86						4,574,075.82
上海诚鼎投资管理有限公司	2,263,246.79			3,077,501.90			3,990,000.00			1,350,748.69
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	8,912,520.95			5,699,149.74			7,400,000.00			7,211,670.69
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	839,532.51			-331,744.97						507,787.54
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限公司)		1,050,000.00		-139,582.67						910,417.33
小计	3,603,698,668.22	1,050,000.00	2,643,750.00	127,234,948.01	-451,160.28	-1,511,318.05	23,290,000.00			3,704,087,387.90
合计	3,624,099,350.65	1,050,000.00	2,643,750.00	133,023,604.35	-451,160.28	-1,511,318.05	23,290,000.00			3,730,276,726.67

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	901,921.56	156,521.10	897,803.21	156,521.16
合计	901,921.56	156,521.10	897,803.21	156,521.16

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	133,023,604.35	113,633,055.60
可供出售金融资产等取得的投资收益		29,414,589.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益		280,362,016.92
交易性金融资产在持有期间的投资收益	56,608,378.29	
成本法核算的长期股权投资收益	145,000,000.00	375,000,000.00
发放委托贷款取得的投资收益	254,808,289.97	238,658,430.59
合计	589,440,272.61	1,037,068,092.36

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-24,480.93	
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）	25,080,000.00	
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	65,914,313.09	
对外委托贷款取得的损益	16,903,473.71	
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	822,132.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		



所得税影响额	-29,650,697.43	
少数股东权益影响额		
合计	79,044,741.16	

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	1.97	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.55	0.12	0.12

## 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的原稿

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2019-8-29

### 修订信息

适用 不适用

（以下是上海城投控股股份有限公司 2019 年半年度报告签字页，无正文）

上海城投控股股份有限公司  
董事长：戴光铭

