

上海实业发展股份有限公司
审计报告
上会师报字(2020)第 0586 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2020)第 0586 号

上海实业发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

1、房地产销售收入确认

(1) 关键审计事项

如财务报表附注五、36 所述，2019 年度，上实发展营业收入为人民币 88.66 亿元，其中房地产销售收入 61.44 亿元，占营业收入 69.30%。

上实发展房地产销售收入确认具体方法为：

- ① 项目在取得预售许可证后开始预售；
- ② 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
- ③ 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- ④ 与房产相关成本可以可靠计量。

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

(2) 审计应对

我们对房地产销售收入确认，执行了以下程序：

- ① 了解与评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计及运行有效性；
- ② 检查商品房买卖合同，识别合同条款中关于商品销售的约定，复核上实发展房地产销售收入确认之会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；
- ③ 在本年度确认收入之房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及可以证明商品房已达到买卖合同中约定交付条件的文件，检查与该项目相关的权证文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照上实发展会计政策确认；
- ④ 对在资产负债表日前后确认的房地产销售收入选取样本，检查相关收入确认的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的会计期间确认。



2、房地产业务相关存货的跌价准备

(1) 关键审计事项

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

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

(2) 审计应对

我们对该部分存货期末价值和跌价准备的确认，执行了以下程序：

- ① 评价与该部分存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- ② 了解和结合上实发展各房地产项目所在城市的房地产调控政策，与项目业态实际情况进行分析；
- ③ 对房地产项目抽样，结合实地观察项目形象进度情况检查截至资产负债表日止的实际发生的开发成本，并向管理层询问项目实际开发进度以及最近期的项目预算所反映的项目预计总成本；
- ④ 检查上实发展的房地产业务相关存货可变现净值估计，包括预计销售价格、销售所需销售费用以及相关税金，与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据进行比对分析；
- ⑤ 获取与存货跌价准备相关的资产评估报告，与资产评估师就评估过程及各项重要评估要素的认定进行沟通，检查与复核评估范围、评估假设、评估依据、评估方法等重要评估要素的合理性；
- ⑥ 检查房地产项目可变现净值相关的计算过程及会计处理，评价是否按照上实发展会计政策执行；结合以前年度存货可变现净值计算情况分析截至资产负债表日存货可变现净值是否低于账面价值。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

上实发展管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上实发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)并运用持续经营假设，除非管理层计划清算上实发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上实发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

6、就上实发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇二〇年三月二十七日

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	合并		母公司		项 目	附注	合并		母公司	
		2019年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日			2019年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1	6,470,388,455.57	6,312,771,530.09	3,210,554,001.82	2,574,149,138.75	短期借款	18	2,690,464,609.63	2,300,455,050.28	2,204,010,000.00	1,776,000,000.00
结算备付金						向中央银行借款					
拆出资金						拆入资金					
交易性金融资产						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资产						以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融资产						衍生金融负债					
应收票据	2	21,204,987.45	11,481,000.63			应付票据	19	1,230,073,156.22	1,132,797,143.66		
应收账款	3	637,104,114.05	571,649,947.73	2,000.00	2,000.00	应付账款	20	1,006,189,993.42	1,198,534,265.68	3,684.95	1,999.81
应收款项融资	4	2,430,302.62				预收款项	21	8,675,331,834.34	8,002,376,782.41		
预付款项	5	1,156,295,229.30	759,865,560.59	1,759,200.16	1,891,037.70	卖出回购金融资产款					
应收保费						吸收存款及同业存放					
应收分保账款						代理买卖证券款					
应收分保合同准备金						代理承销证券款					
其他应收款	6	403,495,285.20	350,950,344.83	15,141,831,896.70	11,975,331,021.76	应付职工薪酬	22	37,400,229.19	37,939,377.93		
其中：应收利息						应交税费	23	586,927,518.44	637,778,164.57	13,178,014.95	10,386,206.50
应收股利						其他应付款	24	1,470,899,970.51	1,134,638,484.96	7,125,571,221.44	4,272,557,587.34
买入返售金融资产						其中：应付利息		66,333,521.54	63,327,440.57	65,585,753.33	62,557,775.55
存货	7	23,934,877,349.77	23,481,482,962.96			应付股利					
持有待售资产						应付手续费及佣金					
一年内到期的非流动资产						应付分保账款					
其他流动资产	8	839,570,271.68	807,657,481.02			持有待售负债					
流动资产合计		33,465,365,995.64	32,295,858,827.85	18,354,147,098.68	14,551,373,198.21	一年内到期的非流动负债	25	4,654,826,368.55	2,784,000,000.00	4,614,826,368.55	2,684,000,000.00
非流动资产：						其他流动负债					
发放贷款和垫款						流动负债合计		20,352,113,680.30	17,228,519,269.49	13,957,589,289.89	8,742,945,793.65
债权投资						非流动负债：					
可供出售金融资产			551,170,000.00		525,670,000.00	保险合同准备金					
其他债权投资						长期借款	26	6,442,180,000.00	6,953,500,000.00	6,092,200,000.00	6,663,500,000.00
持有至到期投资						应付债券	27	996,323,049.78	1,796,231,699.47	996,323,049.78	1,796,231,699.47
长期应收款						其中：优先股					
长期股权投资	9	298,797,515.42	113,644,881.62	10,013,701,883.97	9,873,724,912.55	永续债					
其他权益工具投资	10	401,170,000.00		375,670,000.00		租赁负债					
其他非流动金融资产						长期应付款	28		800,000.00		
投资性房地产	11	4,546,312,106.94	4,012,167,263.74	748,692,210.04	775,150,970.94	长期应付职工薪酬					
固定资产	12	878,165,479.36	130,683,650.87	5,183,692.28	3,099,630.11	预计负债	29	23,310,633.29	24,070,373.70		
在建工程						递延收益					
生产性生物资产						递延所得税负债	30	81,242,369.30	83,725,974.57		
油气资产						其他非流动负债					
使用权资产						非流动负债合计		7,543,056,052.37	8,858,328,047.74	7,088,523,049.78	8,459,731,699.47
无形资产	13	17,781,633.40	28,860,476.58			负债合计		27,895,169,732.67	26,086,847,317.23	21,046,112,339.67	17,202,677,493.12
开发支出						所有者权益（或股东权益）：					
商誉	14	260,449,437.50	260,449,437.50			实收资本（或股本）	31	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
长期待摊费用	15	12,890,592.67	10,111,167.25			其他权益工具					
递延所得税资产	16	21,986,155.48	23,381,865.01	12,098.52	13,839.52	其中：优先股					
其他非流动资产	17	37,908,384.82	5,673,258.99			永续债					
非流动资产合计		6,475,461,305.59	5,136,142,001.56	11,143,259,884.81	11,177,659,353.12	资本公积	32	2,600,584,262.58	2,596,844,707.05	3,625,561,543.79	3,625,561,543.79
						减：库存股					
						其他综合收益	33	161,834,611.24	311,834,611.24	161,834,611.24	311,834,611.24
						专项储备					
						盈余公积	34	458,026,529.19	444,998,881.95	424,189,372.89	411,161,725.65
						一般风险准备					
						未分配利润	35	5,502,578,055.59	4,790,014,510.80	2,395,146,223.90	2,333,234,285.53
						归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,567,586,350.60	9,988,255,603.04	8,451,294,643.82	8,526,355,058.21
						少数股东权益		1,478,071,217.96	1,356,897,909.14		
						所有者权益（或股东权益）合计		12,045,657,568.56	11,345,153,512.18	8,451,294,643.82	8,526,355,058.21
资产总计		39,940,827,301.23	37,432,000,829.41	29,497,406,983.49	25,729,032,551.33	负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,940,827,301.23	37,432,000,829.41	29,497,406,983.49	25,729,032,551.33

法人代表：

总裁：

财务总监：

制表人：

曾印明

印钧

印纪

陶澍

利润表

2019年1-12月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	合并		母公司	
		2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入		8,865,555,864.53	8,663,752,406.81	86,666,708.54	97,018,875.38
其中：营业收入	36	8,865,555,864.53	8,663,752,406.81	86,666,708.54	97,018,875.38
利息收入					
已赚保费					
手续费及佣金收入					
二、营业总成本		7,250,237,122.74	7,454,344,551.18	129,220,570.13	212,013,705.53
其中：营业成本	36	5,874,072,576.89	6,061,840,172.14	33,042,966.07	33,058,713.68
利息支出					
手续费及佣金支出					
退保金					
赔付支出净额					
提取保险合同准备金净额					
保单红利支出					
分保费用					
税金及附加	37	602,938,658.46	616,844,379.66	16,077,759.92	15,083,078.32
销售费用	38	172,039,993.56	162,661,744.84		
管理费用	39	356,985,133.92	285,733,903.91	53,955,590.29	48,608,520.84
研发费用	40	51,356,327.91	75,495,073.47		
财务费用	41	192,844,432.00	251,769,277.16	26,144,253.85	115,263,392.69
其中：利息费用		242,747,974.83	425,723,278.42	651,169,890.42	614,121,553.35
利息收入		55,163,450.87	173,223,872.04	625,910,031.92	502,785,135.85
加：其他收益	42	46,908,145.98	34,006,449.77	10,830,000.00	4,617,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	43	-44,865,840.09	-10,651,854.33	163,541,219.18	549,699,831.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）					
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）	44	-27,620,347.58		6,963.99	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	45	-254,461,104.78	-26,428,870.04		-2,823.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	46	114,975.39	885,587.68	65,023.87	26,091.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,335,394,570.71	1,207,219,168.71	131,889,345.45	439,345,268.72
加：营业外收入	47	12,103,345.28	69,661,675.57	98,938.26	280.00
减：营业外支出	48	3,152,673.01	3,569,245.24	1,710,070.34	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,344,345,242.98	1,273,311,599.04	130,278,213.37	439,345,548.72
减：所得税费用	49	429,868,573.16	348,809,184.48	1,741.00	-705.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		914,476,669.82	924,502,414.56	130,276,472.37	439,346,254.55
（一）按经营持续性分类					
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		914,476,669.82	924,502,414.56	130,276,472.37	439,346,254.55
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类					
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		782,083,328.43	657,616,922.06		
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		132,393,341.39	266,885,492.50		
六、其他综合收益的税后净额		-150,000,000.00	29,086,250.07	-150,000,000.00	29,086,250.07
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-150,000,000.00	29,086,250.07		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-150,000,000.00		-150,000,000.00	
1、重新计量设定受益计划变动额					
2、权益法下不能转损益的其他综合收益					
3、其他权益工具投资公允价值变动		-150,000,000.00		-150,000,000.00	
4、企业自身信用风险公允价值变动					
（二）将重分类进损益的其他综合收益			29,086,250.07		29,086,250.07
1、权益法下可转损益的其他综合收益					
2、其他债权投资公允价值变动					
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			29,086,250.07		29,086,250.07
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
6、其他债权投资信用减值准备					
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8、外币财务报表折算差额					
9、其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		764,476,669.82	953,588,664.63	-19,723,527.63	468,432,504.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		632,083,328.43	686,703,172.13		
归属于少数股东的综合收益总额		132,393,341.39	266,885,492.50		
八、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）		0.42	0.36		
（二）稀释每股收益（元/股）		0.42	0.36		

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

法人代表：

总裁：

财务总监：

制表人：



现金流量表

2019年1-12月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	合并		母公司		项 目	附注	合并		母公司	
		2019年度	2018年度	2019年度	2018年度			2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：						取得投资收益收到的现金		4,282,883.38	25,535,754.60	163,524,247.76	717,048,098.90
销售商品、提供劳务收到的现金		10,161,805,695.26	9,967,315,093.49	95,452,757.16	103,026,667.16	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		490,372.92	1,016,905.27	82,250.00	72,950.00
客户存款和同业存放款项净增加额						处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
向中央银行借款净增加额						收到其他与投资活动有关的现金	51		135,225,757.67		
向其他金融机构拆入资金净增加额						投资活动现金流入小计		364,773,256.30	2,788,348,417.54	163,606,497.76	2,282,668,186.27
收到原保险合同保费取得的现金						购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		148,955,379.87	15,340,214.88	3,292,451.12	1,949,580.00
收到再保险业务现金净额						投资支付的现金		572,200,000.00	3,620,593,960.07	139,960,000.00	2,423,523,960.07
保户储金及投资款净增加额						质押贷款净增加额					
收取利息、手续费及佣金的现金						取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			87,000,000.00		2,000.00
拆入资金净增加额						支付其他与投资活动有关的现金					
回购业务资金净增加额						投资活动现金流出小计		721,155,379.87	3,722,934,174.95	143,252,451.12	2,425,475,540.07
代理买卖证券收到的现金净额						投资活动产生的现金流量净额		-356,382,123.57	-934,585,757.41	20,354,046.64	-142,807,353.80
收到的税费返还		98,396,243.26	18,298,217.93	10,830,000.00	4,617,000.00	三、筹资活动产生的现金流量：					
收到其他与经营活动有关的现金	51	656,874,642.98	781,016,820.26	17,926,525.02	56,771,936.68	吸收投资收到的现金			4,900,000.00		
经营活动现金流入小计		10,917,076,581.50	10,766,630,131.68	124,209,282.18	164,415,603.84	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
购买商品、接受劳务支付的现金		7,719,556,403.64	5,394,218,360.18	570,388,520.03	6,599,952.87	取得借款收到的现金		7,395,464,609.63	4,815,455,050.28	6,669,010,000.00	4,276,000,000.00
客户贷款及垫款净增加额						收到其他与筹资活动有关的现金	51	1,106,750,000.00		4,867,227,384.13	3,813,828,719.18
存放中央银行和同业款项净增加额						筹资活动现金流入小计		8,502,214,609.63	4,820,355,050.28	11,536,237,384.13	8,089,828,719.18
支付原保险合同赔付款项的现金						偿还债务支付的现金		6,447,575,050.28	4,857,000,000.00	5,683,100,000.00	4,213,000,000.00
拆出资金净增加额						分配股利、利润或偿付利息支付的现金		778,075,753.37	907,133,016.71	101,678,133.23	276,008,261.96
支付利息、手续费及佣金的现金						其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付保单红利的现金						支付其他与筹资活动有关的现金	51	945,390,000.00	3,225,388,726.51	4,578,397,120.16	5,574,226,440.92
支付给职工以及为职工支付的现金		932,553,343.85	832,365,929.10	27,375,958.07	22,997,230.46	筹资活动现金流出小计		8,171,040,803.65	8,989,521,743.22	10,363,175,253.39	10,063,234,702.88
支付的各项税费		1,366,270,172.63	1,695,644,195.96	58,447,764.40	64,070,906.14	筹资活动产生的现金流量净额		331,173,805.98	-4,169,166,692.94	1,173,062,130.74	-1,973,405,983.70
支付其他与经营活动有关的现金	51	688,052,480.08	796,898,411.43	25,008,353.99	25,459,499.51	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,509.53	9,119,489.48		
经营活动现金流出小计		10,706,432,400.20	8,719,126,896.67	681,220,596.49	119,127,588.98	五、现金及现金等价物净增加额		185,439,373.24	-3,047,129,725.86	636,404,863.07	-2,070,925,322.64
经营活动产生的现金流量净额		210,644,181.30	2,047,503,235.01	-557,011,314.31	45,288,014.86	加：期初现金及现金等价物余额		5,967,830,232.73	9,014,959,958.59	2,574,149,138.75	4,645,074,461.39
二、投资活动产生的现金流量：						六、期末现金及现金等价物余额		6,153,269,605.97	5,967,830,232.73	3,210,554,001.82	2,574,149,138.75
收回投资收到的现金		360,000,000.00	2,626,570,000.00		1,565,547,137.37						

法人代表：



总裁：



财务总监：



制表人：



合并所有者权益变动表

编制单位：上海实业发展股份有限公司

2019年1-12月

金额单位：元

项 目	2019年度										2018年度																						
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他	小计	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益			专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												优先股	永续债	其他															
一、上年期末余额	1,844,562,892.00					2,596,844,707.05		311,834,611.24		444,998,881.95		4,790,014,510.80		9,988,255,603.04	1,356,897,909.14	11,345,153,512.18	1,844,562,892.00					3,180,077,830.67		282,748,361.17		401,064,256.49		4,266,084,028.52		9,974,537,368.85	1,558,365,456.11	11,532,902,824.96	
加：会计政策变更																																	
前期差错更正																																	
同一控制下企业合并																																	
其他																																	
二、本年期初余额	1,844,562,892.00					2,596,844,707.05		311,834,611.24		444,998,881.95		4,790,014,510.80		9,988,255,603.04	1,356,897,909.14	11,345,153,512.18	1,844,562,892.00					3,189,330,206.81		282,748,361.17		403,984,177.39		4,273,921,268.18		9,994,546,905.55	1,560,361,279.19	11,554,908,184.74	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						3,739,555.53		-150,000,000.00		13,027,647.24		712,563,544.79		579,330,747.56	121,173,308.82	700,504,056.38		-592,485,499.76						29,086,250.07		-41,014,704.56		516,093,242.62	-6,291,302.51	-203,463,370.05	-209,754,672.56		
（一）综合收益总额								-150,000,000.00				782,083,328.43		632,083,328.43	132,393,341.39	764,476,669.82								29,086,250.07				657,616,922.06	686,703,172.13	266,885,492.50	953,588,664.63		
（二）所有者投入和减少资本																															18,697,159.71	18,697,159.71	
1．所有者投入的普通股																															4,900,000.00	4,900,000.00	
2．其他权益工具持有者投入资本																																	
3．股份支付计入所有者权益的金额																																	
4．其他																															13,797,159.71	13,797,159.71	
（三）利润分配										13,027,647.24		-68,364,534.00		-55,336,886.76	-6,082,901.36	-61,419,788.12											-43,934,625.46		-132,473,644.28	-88,539,018.82	-20,650,000.00	-109,189,018.82	
1．提取盈余公积										13,027,647.24		-13,027,647.24															-43,934,625.46		-43,934,625.46				
2．提取一般风险准备																																	
3．对所有者（或股东）的分配												-55,336,886.76		-55,336,886.76	-6,082,901.36	-61,419,788.12												-88,539,018.82	-88,539,018.82	-20,650,000.00	-109,189,018.82		
4．其他																																	
（四）所有者权益内部结转																																	
1．资本公积转增资本（或股本）																																	
2．盈余公积转增资本（或股本）																																	
3．盈余公积弥补亏损																																	
4．设定受益计划变动额结转留存收益																																	
5．其他综合收益结转留存收益																																	
6．其他																																	
（五）专项储备																																	
1．本期提取																																	
2．本期使用																																	
（六）其他						3,739,555.53						-1,155,249.64		2,584,305.89	-5,137,131.21	-2,552,825.32											-2,919,920.90		-9,050,035.16	-604,455,455.82	-468,396,022.26	-1,072,851,478.08	
四、本期末余额	1,844,562,892.00					2,600,584,262.58		161,834,611.24		458,026,529.19		5,502,578,055.59		10,567,586,350.60	1,478,071,217.96	12,045,657,568.56	1,844,562,892.00					2,596,844,707.05		311,834,611.24		444,998,881.95		4,790,014,510.80	9,988,255,603.04	1,356,897,909.14	11,345,153,512.18		

法人代表：

总裁：

财务总监：

制表人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：上海富业发展股份有限公司

2019年1-12月

金额单位：元

项 目	2019年度										2018年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,844,562,892.00			3,625,561,543.79		311,834,611.24		411,161,725.65	2,333,234,285.53	8,526,355,058.21	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		282,748,361.17		367,227,100.19	2,026,361,675.26	8,146,461,572.41	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年期初余额	1,844,562,892.00			3,625,561,543.79		311,834,611.24		411,161,725.65	2,333,234,285.53	8,526,355,058.21	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		282,748,361.17		367,227,100.19	2,026,361,675.26	8,146,461,572.41	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-150,000,000.00		13,027,647.24	61,911,938.37	-75,060,414.39							29,086,250.07		43,934,625.46	306,872,610.27	379,893,485.80	
（一）综合收益总额						-150,000,000.00			130,276,472.37	-19,723,527.63							29,086,250.07			439,346,254.55	468,432,504.62	
（二）所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配								13,027,647.24	-68,364,534.00	-55,336,886.76									43,934,625.46	-132,473,644.28	-88,539,018.82	
1. 提取盈余公积								13,027,647.24	-13,027,647.24										43,934,625.46	-43,934,625.46		
2. 对所有者（或股东）的分配									-55,336,886.76	-55,336,886.76										-88,539,018.82	-88,539,018.82	
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	1,844,562,892.00			3,625,561,543.79		311,834,611.24		424,189,372.89	2,395,146,223.90	8,451,294,693.92	1,844,562,892.00				3,625,561,543.79		311,834,611.24		411,161,725.65	2,333,234,285.53	8,526,355,058.21	

法人代表：

总裁：

财务总监：

制表人：



一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

2011 年，公司原控股股东上海上实（集团）有限公司将其持有的 689,566,049 股股份(占公司总股本的 63.65%)转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司，相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

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

公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 1085 号。

公司总部地址：上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 楼。

公司行业性质：房地产开发和经营。

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

本公司最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

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

2、合并财务报表范围

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

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

营业周期为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

在同一控制下的企业合并中, 公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权, 如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本, 长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。如以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投

资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

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

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- (2) 该母公司的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权, 在合并财务报表中, 因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资, 在合并财务报表中, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物, 是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

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

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

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

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

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

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

9、金融工具

(自 2019 年 1 月 1 日起适用)

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

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

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

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；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

1) 债务工具

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

<1> 以摊余成本计量：

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

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

2) 权益工具

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

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

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

② 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

基于应收账款的信用风险特征，公司将应收账款划分为以下组合：

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

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

基于其他应收款的信用风险特征，公司将其他应收款划分为以下组合：

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

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

1) 信用风险显著增加判断标准

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

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

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

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

2) 已发生信用减值资产的定义

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

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难；
- <2> 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- <3> 公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- <4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- <5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 3) 该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

④ 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

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

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

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

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

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

(4) 后续计量

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

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

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

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

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

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金

融资资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10、应收票据

应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

11、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

12、应收款项融资

应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

13、其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

14、存货

(1) 存货的分类

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

存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 发出存货的计价方法

各项存货按照成本进行计量。

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

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

各类存货可变现净值的确定依据如下:

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

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

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

15、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

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

- ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售;
- ② 出售极可能发生, 即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。

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

(2) 会计处理方法

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

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

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

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- ② 可收回金额。

16、长期股权投资

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

(1) 投资成本确定

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

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》确定；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；

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

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

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

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

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

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响,是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

17、投资性房地产

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

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

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

18、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-40 年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5 年-6 年	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	10 年	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	5 年	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

19、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

20、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

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

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

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

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

21、无形资产

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

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

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

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

22、商誉

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

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产, 公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

名称	摊销年限
符合资本化条件的装修费用	3 年-5 年

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

25、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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

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

- ① 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬, 计入产品成本或劳务成本;
- ② 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬, 计入建造固定资产或无形资产成本。

设定提存计划的离职后福利, 分下列情况处理:

- 1) 属于服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额的, 计入当期损益;
- 2) 属于重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动的, 计入其他综合收益。

辞退福利, 计入当期管理费用; 除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

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

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

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

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

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

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

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

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

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

(5) 其他长期职工福利

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

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

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

- ① 服务成本；
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

26、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

27、股份支付

(1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

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

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

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

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

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

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

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

28、收入（尚未执行新收入准则）

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

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；

- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度，选用下列方法：

- 1) 已完工作的测量；
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- <1> 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；
- <2> 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 建造合同收入的确认

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

完工百分比计算办法及收入确认原则：

- ① 建造合同收入，按下述条件均能满足时按完工百分比法予以确认：
 - 1) 合同总收入能够可靠地计量；
 - 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
 - 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
 - 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

② 确定合同完工进度选用下列方法：

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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

③ 工程项目收入确认原则：

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

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

⑤ 合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(5) BOT 项目收入

公司根据新《企业会计准则》和《企业会计准则解释第 2 号》中对以 BOT(建造—运营—移交)方式建造并运营公共基础设施，在基础设施建成后的会计处理的规定，分别两种情况确认运营收入：

① 在建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；

② 对于公司取得特许经营权的项目将特许经营权确认为无形资产，后续运营期间按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认经营服务收入；

(6) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

① 相关的经济利益很可能流入企业；

② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：

- <1> 项目在取得预售许可证后开始预售；
- <2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
- <3> 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- <4> 与房产相关成本可以可靠计量。

29、政府补助

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

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

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

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

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

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

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 政府补助的确认时点

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

31、经营租赁和融资租赁（尚未执行新租赁准则）

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用, 计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下, 承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

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

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

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

③ 租赁资产折旧的计提

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

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

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

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

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

(3) 本公司暂无融资租赁业务。

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、15 “持有待售资产” 相关描述。

33、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

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

- 1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”两个项目；“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目。
- 2) 利润表新增“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失。将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”列示）”。
- 3) 现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列。此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	583,130,948.36	应收票据	11,481,000.63
		应收账款	571,649,947.73

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付票据及应付账款	2,331,331,409.34	应付票据	1,132,797,143.66
		应付账款	1,198,534,265.68

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

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

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

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

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 2019 年起首次执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

货币单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,312,771,530.09	6,312,771,530.09	-
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	11,481,000.63	11,481,000.63	-
应收账款	571,649,947.73	571,649,947.73	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	759,865,560.59	759,865,560.59	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	350,950,344.83	350,950,344.83	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	23,481,482,962.96	23,481,482,962.96	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	807,657,481.02	807,657,481.02	-
流动资产合计	32,295,858,827.85	32,295,858,827.85	-
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	551,170,000.00	-	-551,170,000.00
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	113,644,881.62	113,644,881.62	-
其他权益工具投资	-	551,170,000.00	551,170,000.00
其他非流动金融资产	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
投资性房地产	4,012,167,263.74	4,012,167,263.74	-
固定资产	130,683,650.87	130,683,650.87	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	28,860,476.58	28,860,476.58	-
开发支出	-	-	-
商誉	260,449,437.50	260,449,437.50	-
长期待摊费用	10,111,167.25	10,111,167.25	-
递延所得税资产	23,381,865.01	23,381,865.01	-
其他非流动资产	5,673,258.99	5,673,258.99	-
非流动资产合计	5,136,142,001.56	5,136,142,001.56	-
资产总计	37,432,000,829.41	37,432,000,829.41	-
流动负债：			
短期借款	2,300,455,050.28	2,300,455,050.28	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	1,132,797,143.66	1,132,797,143.66	-
应付账款	1,198,534,265.68	1,198,534,265.68	-
预收款项	8,002,376,782.41	8,002,376,782.41	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
应付职工薪酬	37,939,377.93	37,939,377.93	-
应交税费	637,778,164.57	637,778,164.57	-
其他应付款	1,134,638,484.96	1,134,638,484.96	-
其中：应付利息	63,327,440.57	63,327,440.57	-
应付股利	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
一年内到期的非流动负债	2,784,000,000.00	2,784,000,000.00	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	17,228,519,269.49	17,228,519,269.49	-
非流动负债：			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	6,953,500,000.00	6,953,500,000.00	-
应付债券	1,796,231,699.47	1,796,231,699.47	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	800,000.00	800,000.00	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	24,070,373.70	24,070,373.70	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	83,725,974.57	83,725,974.57	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	8,858,328,047.74	8,858,328,047.74	-
负债合计	26,086,847,317.23	26,086,847,317.23	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	2,596,844,707.05	2,596,844,707.05	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	311,834,611.24	311,834,611.24	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	444,998,881.95	444,998,881.95	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	4,790,014,510.80	4,790,014,510.80	-
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,988,255,603.04	9,988,255,603.04	-
少数股东权益	1,356,897,909.14	1,356,897,909.14	-
所有者权益（或股东权益）合计	11,345,153,512.18	11,345,153,512.18	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,432,000,829.41	37,432,000,829.41	-

母公司资产负债表

货币单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,574,149,138.75	2,574,149,138.75	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,000.00	2,000.00	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	1,891,037.70	1,891,037.70	-
其他应收款	11,975,331,021.76	11,975,331,021.76	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	14,551,373,198.21	14,551,373,198.21	-
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	525,670,000.00	-	-525,670,000.00
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	9,873,724,912.55	9,873,724,912.55	-
其他权益工具投资	-	525,670,000.00	525,670,000.00
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	775,150,970.94	775,150,970.94	-
固定资产	3,099,630.11	3,099,630.11	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产			
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	13,839.52	13,839.52	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	11,177,659,353.12	11,177,659,353.12	-
资产总计	25,729,032,551.33	25,729,032,551.33	-
流动负债：			
短期借款	1,776,000,000.00	1,776,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金 融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,999.81	1,999.81	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	10,386,206.50	10,386,206.50	-
其他应付款	4,272,557,587.34	4,272,557,587.34	-
其中：应付利息	62,557,775.55	62,557,775.55	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,684,000,000.00	2,684,000,000.00	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	8,742,945,793.65	8,742,945,793.65	-
非流动负债：			
长期借款	6,663,500,000.00	6,663,500,000.00	-
应付债券	1,796,231,699.47	1,796,231,699.47	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债			
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	8,459,731,699.47	8,459,731,699.47	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
负债合计	17,202,677,493.12	17,202,677,493.12	-
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	3,625,561,543.79	3,625,561,543.79	-
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	311,834,611.24	311,834,611.24	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	411,161,725.65	411,161,725.65	-
未分配利润	2,333,234,285.53	2,333,234,285.53	-
所有者权益 (或股东权益) 合计	8,526,355,058.21	8,526,355,058.21	-
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	25,729,032,551.33	25,729,032,551.33	-

(4) 2019 年起执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

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

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

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	按成本计量的权益工具	175,500,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	175,500,000.00
可供出售金融资产	按公允价值计量的权益工具	375,670,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	375,670,000.00

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

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	按成本计量的权益工具	150,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	150,000,000.00
可供出售金融资产	按公允价值计量的权益工具	375,670,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	375,670,000.00

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

公司合并报表	2018 年 12 月 31 日按原金融工具准则列示的账面价值	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日按新金融工具准则列示的账面价值
以摊余成本计量的金融资产：				
货币资金	6,312,771,530.09	-	-	6,312,771,530.09
应收票据	11,481,000.63	-	-	11,481,000.63
应收账款	571,649,947.73	-	-	571,649,947.73
其他应收款	350,950,344.83	-	-	350,950,344.83
按成本计量的权益投资工具：				
按原金融工具准则列示的余额	175,500,000.00	-	-	-
减：转出至其他权益工具（新金融工具准则）	-	175,500,000.00	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
按公允价值计量的权益工具：				
按原金融工具准则列示的余额	375,670,000.00	-	-	-
减：转出至其他权益工具（新金融工具准则）	-	375,670,000.00	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
其他权益工具：				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：自按成本和公允价值计量的权益工具（原金融工具准则）转入	-	551,170,000.00	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	551,170,000.00

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

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

(5) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

34、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 收入确认—建造合同

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

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

(2) 租赁的归类

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

(3) 金融工具减值

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

(4) 存货跌价准备

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

(5) 金融工具公允价值

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

(6) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

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

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

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

(7) 商誉减值准备

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

(8) 折旧和摊销

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

(9) 递延所得税资产

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

(10) 所得税

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

(11) 内部退养福利及补充退休福利

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

(12) 预计负债

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

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

(13) 公允价值计量

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

四、税项

主要税种及税率

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

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

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

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

五、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			433,841.52			805,339.09
美元			-			-
小计			<u>433,841.52</u>			<u>805,339.09</u>
银行存款						
人民币			6,220,002,226.25			5,966,926,785.89
美元	31,062.20	6.9762	216,696.12	31,175.43	6.8632	213,963.21
小计			<u>6,220,218,922.37</u>			<u>5,967,140,749.10</u>

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金						
人民币			249,735,691.68			344,825,441.90
小计			<u>249,735,691.68</u>			<u>344,825,441.90</u>
合计			<u>6,470,388,455.57</u>			<u>6,312,771,530.09</u>

期末受限的货币资金如下：

内容	期末余额	期初余额
工程履约保证金、业主按揭保证金、冻结资金、保函保证金、票据保证金等	321,591,492.43	349,400,361.73
其中：非现金及现金等价物	317,118,849.60	344,941,297.36

2、应收票据

项目	期末余额	期初余额
应收票据	21,204,987.45	11,481,000.63

(1) 应收票据分类披露

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	11,591,383.83	4,681,664.00
商业承兑汇票	10,119,582.76	6,799,336.63
减：减值准备	<u>505,979.14</u>	=
合计	<u>21,204,987.45</u>	<u>11,481,000.63</u>

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

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

(3) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	-	-	-	-
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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

(5) 坏账准备的情况

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

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	593,220,365.00
1 年至 2 年	73,297,327.58
2 年至 3 年	9,197,751.58
3 年至 4 年	11,476,114.28
4 年以上	29,302,471.56
合计	716,494,030.00

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	
		发生信用减值)	发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	-	55,920,300.13	5,056,023.80	60,976,323.93
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	
		发生信用减值)	发生信用减值)	
本期计提	-	18,852,783.34	-	18,852,783.34
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	439,191.32	439,191.32
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额		74,773,083.47	4,616,832.48	79,389,915.95

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	60,976,323.93	18,852,783.34	-	439,191.32	79,389,915.95

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

4、应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,430,302.62	-

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,139,050,241.32	98.51%	740,065,415.16	97.39%
1 至 2 年(含 2 年)	2,471,057.88	0.21%	16,177,526.16	2.13%
2 至 3 年(含 3 年)	13,963,930.10	1.21%	2,812,619.27	0.37%
3 年以上	810,000.00	0.07%	810,000.00	0.11%
合计	1,156,295,229.30	100.00%	759,865,560.59	100.00%

(2) 期末预付账款前五名情况

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

6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>403,495,285.20</u>	<u>350,950,344.83</u>
合计	<u>403,495,285.20</u>	<u>350,950,344.83</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	195,220,790.30
1 年至 2 年	35,900,170.84
2 年至 3 年	12,714,898.08
3 年以上	<u>308,457,174.54</u>
合计	<u>552,293,033.76</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方往来款	246,794,309.60	190,142,158.72
其他往来款项	216,181,940.70	223,800,962.86
押金、保证金、备用金	52,117,331.61	29,111,471.00
物业维修基金	25,075,729.47	13,821,306.18
其他	<u>12,123,722.38</u>	<u>15,897,996.76</u>
合计	<u>552,293,033.76</u>	<u>472,773,895.52</u>

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失(未 发生信用减值)	期信用损失(已 发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	-	25,213,242.98	96,610,307.71	121,823,550.69
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-30,000.00	30,000.00	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-30,000.00	30,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	30,985,424.10	274,900.00	31,260,324.10
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	2,204,842.41	2,081,283.82	4,286,126.23
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	-	53,963,824.67	94,833,923.89	148,797,748.56

④ 坏账准备的情况

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	
其他应收款坏账准备	121,823,550.69	31,260,324.10	-	4,286,126.23	148,797,748.56

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	款项的性质	账面余额	坏账准备	账龄	占总金额比例
上海实业养老投资有限公司	联营公司	暂借款	190,000,000.00	38,536,863.02	3 年以上	34.40%
哈尔滨上实城市发展有限公司	已注销子公司	往来款	64,924,869.40	64,924,869.40	3 年以上	11.76%
上海实业养老发展有限公司	联营公司	暂借款	56,794,309.60	-	1 年以内	10.28%
杭州市余杭区房地产管理处	非关联方	物业保修金	20,556,425.60	581,406.60	1 年以内、 1 至 2 年	3.72%
上海复兴城（集团）有限公司	非关联方	往来款	15,954,556.00	15,954,556.00	3 年以上	2.89%
合计			348,230,160.60	119,997,695.02		63.05%

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	18,220,308,540.66	130,526,711.10	18,089,781,829.56	15,824,325,982.99	-	15,824,325,982.99
开发产品	5,613,490,284.22	248,840,903.96	5,364,649,380.26	6,894,452,321.78	131,037,829.56	6,763,414,492.22
工程项目	467,051,510.64	23,799,937.25	443,251,573.39	847,877,361.32	17,096,656.26	830,780,705.06
发出商品	3,067,662.39	2,892,149.31	175,513.08	24,260,888.87	2,912,980.14	21,347,908.73
库存商品	46,336,526.30	9,325,823.07	37,010,703.23	51,436,639.76	9,876,953.95	41,559,685.81
低值易耗品	8,350.25	=	8,350.25	54,188.15	=	54,188.15
合计	<u>24,350,262,874.46</u>	<u>415,385,524.69</u>	<u>23,934,877,349.77</u>	<u>23,642,407,382.87</u>	<u>160,924,419.91</u>	<u>23,481,482,962.96</u>

(2) 开发成本

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

其中：本期利息资本化金额 522,156,703.04 元。

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 开发产品

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

(4) 工程项目

建造合同形成的工程项目情况

项目	期末金额
累计已发生成本	2,004,483,374.16
累计已确认毛利	603,887,623.74
减：预计损失	-
已办理结算的金额	2,141,319,487.26
建造合同形成的工程项目	467,051,510.64

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(5) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	-	130,526,711.10	-	-	-	130,526,711.10
开发产品	131,037,829.56	121,991,499.80	-	4,188,425.40	-	248,840,903.96
发出商品	2,912,980.14	374,162.22	-	394,993.05	-	2,892,149.31
库存商品	9,876,953.95	545,763.11	-	1,096,893.99	-	9,325,823.07
工程项目	<u>17,096,656.26</u>	<u>6,703,280.99</u>	=	=	=	<u>23,799,937.25</u>
合计	<u>160,924,419.91</u>	<u>260,141,417.22</u>	=	<u>5,680,312.44</u>	=	<u>415,385,524.69</u>

(续上表)

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

8、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	325,439,932.01	144,990,343.70
预缴增值税	193,954,513.71	235,993,633.81
预缴土地增值税	157,153,535.34	186,037,942.60
预缴企业所得税	139,018,602.78	206,069,277.49
预缴城市维护建设税	12,900,871.81	18,471,703.17
预缴教育费附加	9,462,908.92	14,435,594.89
预缴河道管理费	375,722.86	103,733.11
预缴营业税	313,363.05	511,322.86
预缴个人所得税	216,169.48	220,852.77
预缴房产税	-	245,426.56
预缴土地使用税	-	1,715.66
其他	<u>734,651.72</u>	<u>575,934.40</u>
合计	<u>839,570,271.68</u>	<u>807,657,481.02</u>

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
联营企业						
上海实银资产管理 有限公司	5,070,192.78	-	-	-3,909,955.51	-	-
上海实业养老 投资有限公司	-	-	-	-	-	-
上海帷迦科技 有限公司	6,077,400.76	14,400,000.00	-	-22,380,019.03	-	1,902,618.27
宁波帷迦投资 管理有限公司	486,230.21	-	-	999.63	-	-
宁波市鄞州帷 幄投资合伙企 业（有限合伙）	95,290,623.82	-	-	-475,709.01	-	-
青岛国信上实 城市物业发展 有限公司	6,720,434.05	-	-	669,656.38	-	-
上海实银股权投 资基金管理中心 （有限合伙）（注）	-	-	-	-	-	-
Weplus Capital Company Limited（注）	-	-	-	-	-	-
上海泽虹置业 有限公司	-	95,040,000.00	-	-71,928.35	-	-
上海青悦房地产 开发有限公司	=	<u>99,960,000.00</u>	=	<u>16,971.42</u>	=	=
合计	<u>113,644,881.62</u>	<u>209,400,000.00</u>	=	<u>-26,149,984.47</u>	=	<u>1,902,618.27</u>

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
上海实银资产管理有限公司	-	-	-	1,160,237.27	-
上海实业养老投资有限公司	-	-	-	-	-
上海帷迦科技有限公司	-	-	-	-	-
宁波帷迦投资管理有限公司	-	-	-	487,229.84	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业 (有限合伙)	-	-	-	94,814,914.81	-
青岛国信上实城市物业发展有 限公司	-	-	-	7,390,090.43	-
上海实银股权投资基金管理中 心(有限合伙)(注)	-	-	-	-	-
Weplus Capital Company Limited (注)	-	-	-	-	-
上海泽虹置业有限公司	-	-	-	94,968,071.65	-
上海青悦房地产开发有限公司	=	=	=	<u>99,976,971.42</u>	=
合计	=	=	=	<u>298,797,515.42</u>	=

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

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

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

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

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目名称	初始投资成本	累计公允价值 变动	本期确认的 股利收入	其他综合收益转 入留存收益	指定为以公允 价值计量且变 动计入其他综 合收益的原因	其他综合收益 转入留存收益 的原因
上海海外联合投资 股份有限公司	150,000,000.00	-150,000,000.00	-	-	- 不以出售为目的	-
上海实业开发有限 公司	63,835,388.76	311,834,611.24	-	-	- 不以出售为目的	-
上海誉德动力技术 集团股份有限公司	10,500,000.00	-	-	-	- 不以出售为目的	-
上海众鑫建筑设计 研究院有限公司	<u>15,000,000.00</u>	=	<u>975,000.00</u>	-	- 不以出售为目的	-
合计	<u>239,335,388.76</u>	<u>161,834,611.24</u>	<u>975,000.00</u>			

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
① 账面原值			
期初余额	4,768,854,529.74	-	4,768,854,529.74
本期增加金额	151,321,353.86	524,776,184.46	676,097,538.32
其中：外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	151,321,353.86	524,776,184.46	676,097,538.32
本期减少金额	-	-	-
其中：处置	-	-	-
期末余额	4,920,175,883.60	524,776,184.46	5,444,952,068.06
② 累计折旧和累计摊销			
期初余额	752,729,485.42	-	752,729,485.42
本期增加金额	141,952,695.12	-	141,952,695.12
其中：计提或摊销	141,952,695.12	-	141,952,695.12
本期减少金额	-	-	-
其中：处置	-	-	-
期末余额	894,682,180.54	-	894,682,180.54
③ 减值准备			
期初余额	3,957,780.58	-	3,957,780.58
本期增加金额	-	-	-
其中：计提	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
其中：处置	-	-	-
期末余额	3,957,780.58	-	3,957,780.58
④ 账面价值			
期末账面价值	4,021,535,922.48	524,776,184.46	4,546,312,106.94
期初账面价值	4,012,167,263.74	-	4,012,167,263.74

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

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

12、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	878,165,479.36	130,683,650.87
固定资产清理	-	-
合计	<u>878,165,479.36</u>	<u>130,683,650.87</u>

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	电器及 运输设备	生产设备	其他设备	合计
① 账面原值					
期初余额	109,720,559.61	60,036,166.42	6,064,178.29	27,766,305.73	203,587,210.05
本期增加金额	754,304,978.44	7,116,435.45	150,736.83	23,314,210.58	784,886,361.30
其中: 购置	6,254,914.58	7,116,435.45	150,736.83	9,449,696.31	22,971,783.17
存货转入	748,050,063.86	-	-	13,864,514.27	761,914,578.13
本期减少金额	-	4,411,308.65	175,518.19	7,788,831.97	12,375,658.81
其中: 处置或报废	-	4,411,308.65	175,518.19	7,788,831.97	12,375,658.81
期末余额	864,025,538.05	62,741,293.22	6,039,396.93	43,291,684.34	976,097,912.54
② 累计折旧					
期初余额	9,450,558.91	43,773,935.79	5,208,030.71	14,471,033.77	72,903,559.18
本期增加金额	26,538,416.26	4,185,527.59	372,154.02	5,368,917.52	36,465,015.39
其中: 计提	26,538,416.26	4,185,527.59	372,154.02	5,368,917.52	36,465,015.39
本期减少金额	-	3,862,054.94	160,277.00	7,413,809.45	11,436,141.39
其中: 处置或报废	-	3,862,054.94	160,277.00	7,413,809.45	11,436,141.39
期末余额	35,988,975.17	44,097,408.44	5,419,907.73	12,426,141.84	97,932,433.18
③ 减值准备					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中: 计提	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中: 处置或报废	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
④ 账面价值					
期末账面价值	828,036,562.88	18,643,884.78	619,489.20	30,865,542.50	878,165,479.36
期初账面价值	100,270,000.70	16,262,230.63	856,147.58	13,295,271.96	130,683,650.87

期末余额中无用于抵押或担保的固定资产。

期末余额中无闲置的固定资产。

期末余额中无融资租赁、经营租赁及持有待售的固定资产。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	车位使用权	专利使用权	软件著作权	商标	软件	特许经营权	合计
① 账面原值							
期初余额	2,160,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	1,669,093.24	13,972,435.94	79,910,329.18
本期增加金额	-	-	-	-	4,052,690.92	-	4,052,690.92
其中: 购置	-	-	-	-	4,052,690.92	-	4,052,690.92

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	车位使用权	专利使用权	软件著作权	商标	软件	特许经营权	合计
本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	2,160,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	5,721,784.16	13,972,435.94	83,963,020.10
② 累计摊销							
期初余额	1,128,000.00	24,783,480.00	12,477,000.00	4,800.00	1,367,144.01	11,289,428.59	51,049,852.60
本期增加金额	72,000.00	8,261,160.00	4,159,000.00	1,600.00	545,778.36	2,091,995.74	15,131,534.10
其中：计提	72,000.00	8,261,160.00	4,159,000.00	1,600.00	545,778.36	2,091,995.74	15,131,534.10
本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	1,200,000.00	33,044,640.00	16,636,000.00	6,400.00	1,912,922.37	13,381,424.33	66,181,386.70
③ 减值准备							
期初余额	-	-	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-	-	-
④ 账面价值							
期末账面价值	960,000.00	8,261,160.00	4,159,000.00	1,600.00	3,808,861.79	591,011.61	17,781,633.40
期初账面价值	1,032,000.00	16,522,320.00	8,318,000.00	3,200.00	301,949.23	2,683,007.35	28,860,476.58

14、商誉

(1) 商誉账面原值

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

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	-	-	-	-
收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉	-	-	-	-

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

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

② 收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉

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

(4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

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

② 收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉

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

(5) 商誉减值测试的影响

① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

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

② 收购上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司形成的商誉

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

15、长期待摊费用

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

16、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	12,838,929.56	10,951,338.06
存货跌价准备	5,236,086.82	4,663,629.67
预提成本费用	3,496,594.99	7,564,118.40
其他暂时性差异	414,544.11	-
可弥补亏损	=	<u>202,778.88</u>
合计	<u>21,986,155.48</u>	<u>23,381,865.01</u>

(2) 未确认递延所得税资产的暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	827,079,988.53	624,397,209.97
可抵扣暂时性差异	<u>83,326,514.12</u>	<u>201,941,282.19</u>
合计	<u>910,406,502.65</u>	<u>826,338,492.16</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2019 年	-	15,143,652.69
2020 年	17,455,622.22	36,258,578.78
2021 年	123,187,141.57	125,010,841.29
2022 年	102,714,781.01	104,293,207.48
2023 年	320,564,141.23	343,690,929.73
2024 年	<u>263,158,302.50</u>	=
合计	<u>827,079,988.53</u>	<u>624,397,209.97</u>

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	期末暂时性差异金额
坏账准备	84,407,847.32
存货跌价准备	34,363,790.04
预提成本费用	23,310,633.29

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末暂时性差异金额
其他暂时性差异	1,658,176.45
合计	143,740,447.10

17、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	37,908,384.82	5,673,258.99

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,690,464,609.63	2,300,455,050.28
合计	2,690,464,609.63	2,300,455,050.28

(2) 期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

19、应付票据

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

20、应付账款

(1) 应付账款列示

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

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款

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

21、预收款项

(1) 预收款项列示

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

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收款项

账龄	期末余额	未偿还或结转的原因
1-2 年(含 2 年)	2,209,714,709.16	预收房款，尚未结算
2-3 年(含 3 年)	<u>697,837,129.00</u>	预收房款，尚未结算
合计	<u>2,907,551,838.16</u>	

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	36,218,974.31	825,048,201.36	826,705,357.13	34,561,818.54
离职后福利-设定提存计划	1,720,403.62	107,485,684.90	106,367,677.87	2,838,410.65
辞退福利	-	571,500.60	571,500.60	-
一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	<u>37,939,377.93</u>	<u>933,105,386.86</u>	<u>933,644,535.60</u>	<u>37,400,229.19</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	28,897,185.15	687,143,407.66	691,319,811.37	24,720,781.44
职工福利费	-	45,014,661.44	45,014,661.44	-
社会保险费	184,648.86	44,954,679.42	43,796,496.55	1,342,831.73
其中：医疗保险	166,448.04	37,502,016.29	36,542,800.85	1,125,663.48
工伤保险	6,935.76	1,026,694.97	998,530.49	35,100.24
生育保险	11,265.06	3,948,211.69	3,822,412.07	137,064.68
其他	-	2,477,756.47	2,432,753.14	45,003.33
住房公积金	481,428.64	37,029,428.76	36,573,112.00	937,745.40
工会经费和职工教育经费	<u>6,655,711.66</u>	<u>10,906,024.08</u>	<u>10,001,275.77</u>	<u>7,560,459.97</u>
合计	<u>36,218,974.31</u>	<u>825,048,201.36</u>	<u>826,705,357.13</u>	<u>34,561,818.54</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,683,032.12	95,155,201.45	94,218,025.70	2,620,207.87
失业保险费	24,828.00	2,461,173.11	2,387,824.55	98,176.56
企业年金缴费	12,543.50	9,869,310.34	9,761,827.62	120,026.22
合计	1,720,403.62	107,485,684.90	106,367,677.87	2,838,410.65

23、应交税费

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

24、其他应付款

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

(1) 应付利息

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

(2) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付、暂收款	1,404,566,448.97	1,071,311,044.39

② 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

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

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,853,200,000.00	2,784,000,000.00
一年内到期的应付债券	801,626,368.55	=
合计	4,654,826,368.55	2,784,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

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

期末余额中无逾期一年内到期的长期借款展期的情况。

② 一年内到期的长期借款分类说明

1) 抵押借款

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

2) 质押借款

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

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	5,624,700,000.00	5,323,000,000.00
抵押借款	817,480,000.00	772,500,000.00
质押借款	=	858,000,000.00
合计	<u>6,442,180,000.00</u>	<u>6,953,500,000.00</u>

(2) 长期借款分类说明

① 抵押借款

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

27、应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
公司债券	996,323,049.78	1,796,231,699.47

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第一期)	100.00	2015年3月23日	5 年	1,000,000,000.00	799,877,430.60
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第二期)	100.00	2016年3月11日	5 年	1,000,000,000.00	996,354,268.87
上海实业发展股份有限公司 2019 年公司债(第一期)	100.00	2019年4月24日	5 年	<u>890,000,000.00</u>	=
合计				<u>2,890,000,000.00</u>	<u>1,796,231,699.47</u>

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转出	期末余额
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第一期) (注)	-	-	45,633,800.00	1,748,937.95	-	801,626,368.55	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转出	期末余额
上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债(第二期)	-	-	3,553,000.00	3,425,427.73	890,000,000.00	-	109,779,696.60
上海实业发展股份有限公司 2019 年公司债(第一期)	890,000,000.00	4,450,000.00	38,092,000.00	993,353.18	=	-	886,543,353.18
合计	890,000,000.00	4,450,000.00	87,278,800.00	6,167,718.86	890,000,000.00	801,626,368.55	996,323,049.78

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

28、长期应付款

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

(1) 专项应付款

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

29、预计负债

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

30、递延所得税负债

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

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

31、股本

项目	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	1,844,562,892.00	-	-	-	-	-	1,844,562,892.00

32、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,705,609,146.80	1,836,937.26	-	2,707,446,084.06
其他资本公积	-108,764,439.75	1,902,618.27	-	-106,861,821.48
合计	2,596,844,707.05	3,739,555.53	-	2,600,584,262.58

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

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

33、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		(A) 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：所得税费用
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	311,834,611.24	-150,000,000.00	=	=
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	311,834,611.24	-150,000,000.00	-	-
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	=	=	=	=
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-
(3) 其他综合收益合计	311,834,611.24	-150,000,000.00	=	=

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	本期发生金额		期末余额 (C)=(A)+(B)
	税后归属于 母公司(B)	税后归属于 少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	-150,000,000.00	=	161,834,611.24
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-150,000,000.00	-	161,834,611.24
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	=	=	=
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-
(3) 其他综合收益合计	-150,000,000.00	=	161,834,611.24

34、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	444,857,328.09	13,027,647.24	-	457,884,975.33
任意盈余公积	141,553.86	=	=	141,553.86
合计	444,998,881.95	13,027,647.24	=	458,026,529.19

35、未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,790,014,510.80	4,266,084,028.52	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	7,837,239.66	-
调整后期初未分配利润	4,790,014,510.80	4,273,921,268.18	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	782,083,328.43	657,616,922.06	-
减：提取法定盈余公积	13,027,647.24	43,934,625.46	按当年税后利润 10%提取
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	55,336,886.76	88,539,018.82	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
加：其他	-1,155,249.64	-9,050,035.16	-
期末未分配利润	5,502,578,055.59	4,790,014,510.80	-

资产负债表日后利润分配情况说明：

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

36、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	8,819,281,723.88	8,606,779,143.98
其他业务收入	<u>46,274,140.65</u>	<u>56,973,262.83</u>
合计	<u>8,865,555,864.53</u>	<u>8,663,752,406.81</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	5,827,004,924.26	6,022,317,958.13
其他业务成本	<u>47,067,652.63</u>	<u>39,522,214.01</u>
合计	<u>5,874,072,576.89</u>	<u>6,061,840,172.14</u>

(3) 主营业务(分行业)

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

(4) 主营业务(分产品)

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

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

37、税金及附加

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

38、销售费用

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

39、管理费用

项目	本期发生额	上期发生数
人员薪酬类费用	228,439,797.04	206,284,979.46
日常业务类费用	67,557,672.80	40,383,732.55
折旧摊销类费用	47,669,506.43	23,164,457.61
其他	<u>13,318,157.65</u>	<u>15,900,734.29</u>
合计	<u>356,985,133.92</u>	<u>285,733,903.91</u>

40、研发费用

项目	本期发生额	上期发生数
人员薪酬类费用	11,880,953.75	8,788,362.82
委外研发费用	17,701,405.87	41,477,689.58
材料费用	18,672,024.61	20,229,056.14

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生数
日常业务类费用	1,931,710.41	2,897,978.90
折旧摊销类费用	939,809.45	1,174,769.99
其他	<u>230,423.82</u>	<u>927,216.04</u>
合计	<u>51,356,327.91</u>	<u>75,495,073.47</u>

41、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	242,747,974.83	425,723,278.42
减：利息收入	55,163,450.87	173,223,872.04
汇兑损失	8,100.56	5,741,422.74
减：汇兑收益	11,610.09	14,860,912.22
其他支出	<u>5,263,417.57</u>	<u>8,389,360.26</u>
合计	<u>192,844,432.00</u>	<u>251,769,277.16</u>

42、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	43,900,442.95	34,006,449.77
增值税进项税额加计抵减	1,453,405.88	-
其他	<u>1,554,297.15</u>	-
合计	<u>46,908,145.98</u>	<u>34,006,449.77</u>

43、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-49,148,723.47	-33,546,637.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,307,883.38	23,290,954.60
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	975,000.00	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	2,244,800.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-2,640,971.74
合计	<u>-44,865,840.09</u>	<u>-10,651,854.33</u>

44、信用减值损失

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

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

45、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-	-20,702,710.51
存货跌价损失	-254,461,104.78	-5,726,159.53
合计	-254,461,104.78	-26,428,870.04

46、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	581,748.85	986,434.57
减：非流动资产处置损失	466,773.46	100,846.89
合计	114,975.39	885,587.68

47、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及补偿款	3,036,218.84	8,197,219.80	3,036,218.84
政府补助	-	744,816.00	-
其他	9,067,126.44	60,719,639.77	9,067,126.44
合计	12,103,345.28	69,661,675.57	12,103,345.28

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府补助	-	744,816.00	与收益相关

48、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	121,701.80	786,399.14	121,701.80
对外捐赠	1,573,000.00	130,000.00	1,573,000.00
滞纳金	19,401.21	1,092,145.24	19,401.21
赞助支出	200,000.00	336,400.00	200,000.00
其他	1,238,570.00	1,224,300.86	1,238,570.00
合计	3,152,673.01	3,569,245.24	3,152,673.01

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	430,956,468.90	370,081,824.24
递延所得税费用	-1,087,895.74	-21,272,639.76
合计	429,868,573.16	348,809,184.48

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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

50、其他综合收益

详见本报告“附注五、33”之说明。

51、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

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

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
发行公司债	885,550,000.00	-
股东借款	221,200,000.00	-
合计	1,106,750,000.00	-

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还公司债	890,000,000.00	-
归还借款	-	600,000,000.00
股东垫款	55,390,000.00	2,625,388,726.51
合计	945,390,000.00	3,225,388,726.51

52、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期发生额	上期发生额
① 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	914,476,669.82	924,502,414.56
加: 资产减值准备	254,461,104.78	26,428,870.04
信用减值准备	27,620,347.58	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,465,015.39	11,199,473.26
无形资产摊销	15,131,534.10	16,735,785.01
长期待摊费用摊销	3,095,853.26	1,639,263.20
投资性房地产摊销	141,952,695.12	137,232,397.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-114,975.39	-885,587.68
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	242,744,465.30	416,603,788.94
投资损失(收益以“-”号填列)	44,865,840.09	10,651,854.33
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,395,709.53	-5,746,242.10
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-2,483,605.27	-15,526,397.66
存货的减少(增加以“-”号填列)	-707,855,491.59	607,217,036.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-556,065,552.88	833,505,143.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-205,045,428.54	-916,054,564.32
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
减：现金的期初余额	5,967,830,232.73	9,014,959,958.59
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	185,439,373.24	-3,047,129,725.86

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
其中：库存现金	433,841.52	805,339.09
可随时用于支付的银行存款	6,147,755,234.05	5,962,433,816.39
可随时用于支付的其他货币资金	5,080,530.40	4,591,077.25
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	4,472,642.83	4,459,064.37

(3) 其他说明

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

53、所有权或使用权受到限制的资产

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

54、外币货币性项目

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

55、政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税收返还	39,610,336.86	其他收益	39,610,336.86
区财政局财政扶持基金	2,400,000.00	其他收益	2,400,000.00
售后房小区政府补贴	1,785,837.37	其他收益	1,785,837.37
其他零星补贴	104,268.72	其他收益	104,268.72
合计	43,900,442.95		43,900,442.95

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

公司本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

公司本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

公司本期未发生反向购买交易。

4、处置子公司

公司本期未发生处置子公司交易。

5、其他原因的合并范围变动

(1) 报告期内新纳入合并报表范围的子公司情况

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

(2) 公司本期无不再纳入合并报表范围的子公司。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制 合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	50.40%	49.60%	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	50.00%	-	非同一控制 合并取得
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	成都市	成都市	物业服务	-	100.00%	非同一控制 合并取得
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00%	-	同一控制 合并取得
天津市中天兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	15.20%	84.80%	同一控制 合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	-	75.00%	同一控制 合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	76.00%	同一控制 合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	20.00%	80.00%	同一控制 合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00%	-	非同一控制 合并取得
上海上实锦绣花城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	同一控制 合并取得
上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	同一控制 合并取得
上海皇冠房地产有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00%	-	同一控制 合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	90.00%	-	同一控制 合并取得
上海高阳宾馆有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00%	-	同一控制 合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	85.00%	-	同一控制 合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	87.91%	12.09%	同一控制 合并取得

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制 合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	-	同一控制 合并取得
上海上实北外滩投资开发有限公司	上海市	上海市	投资开发	100.00%	-	投资设立
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00%	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	投资设立
上海实悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	51.00%	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	-	100.00%	投资设立
无锡崇实物业管理有限公司	无锡市	无锡市	物业服务	-	51.00%	投资设立
湖南丰盛房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	90.00%	-	非同一控制 合并取得
重庆海上海置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海锐毅投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海锐珩投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海锐翎投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海上投控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	同一控制 合并取得
上海上投置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	同一控制 合并取得
苏州上投置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	70.00%	同一控制 合并取得
绍兴上投置业发展有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	-	100.00%	同一控制 合并取得
上海新世纪房产服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00%	同一控制 合并取得
上海汇通房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	同一控制 合并取得
上海胜清置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	同一控制 合并取得
实锐香港投资管理有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00%	投资设立
湖州湖嵘房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
湖州湖屹房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	上海市	上海市	建筑业	69.7849%	-	非同一控制 合并取得
上海胤泰楼宇科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00%	非同一控制 合并取得

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	
上海煜麟机电工程有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00%	非同一控制 合并取得
上海夺迈智能科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00%	非同一控制 合并取得
龙创节能(香港)有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00%	非同一控制 合并取得
上海嘉荟房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00%	40.00%	非同一控制 合并取得
上海瑞陟投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	非同一控制 合并取得
杭州上实房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00%	间接持股控制
泉州市上实投资发展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	-	非同一控制 合并取得
上海上实商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	-	100.00%	同一控制 合并取得
苏州上实置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海政勤企业服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00%	投资设立
芜湖上实空港运营管理有限公司	芜湖市	芜湖市	物业服务	-	55.00%	投资设立
上海上实森大厦商业运营管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	-	60.00%	投资设立
上海实誉城市建设管理有限公司	上海市	上海市	工程管理	100.00%	-	投资设立
上海申大物业有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00%	同一控制 合并取得
上海城开商用物业发展有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00%	同一控制 合并取得
上海虹晟投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	90.00%	非同一控制 合并取得
上海实森置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	非同一控制 合并取得
上海上实倪德伦文化发展有限公司	上海市	上海市	文化服务	51.00%	-	非同一控制 合并取得
上海实瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海宝绘房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
湖州瑞恒酒店管理有限公司	湖州市	湖州市	商务服务业	-	100.00%	投资设立
上海实宁置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 重要的非全资子公司

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

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
上海上实湖滨新城发展有限公司	629,285,690.31	196,500.11	629,482,190.42	53,000,723.10	-	53,000,723.10
上海丰泽置业有限公司	2,929,453,894.64	40,447,869.94	2,969,901,764.58	2,052,146,866.98	-	2,052,146,866.98
上海丰茂置业有限公司	728,151,099.90	166,008.14	728,317,108.04	153,304,611.61	-	153,304,611.61
上海上实物业管理有限公司	380,816,275.74	32,180,542.47	412,996,818.21	356,820,154.22	-	356,820,154.22
上海金钟商业发展有限公司	143,983,750.07	385,269,665.83	529,253,415.90	67,835,714.61	250,000,000.00	317,835,714.61
湖南丰盛房地产开发有限公司	462,875,376.39	1,317,900.77	464,193,277.16	671,062,046.10	-	671,062,046.10
杭州上实置业有限公司	656,840,157.87	133,741.21	656,973,899.08	84,639,613.07	-	84,639,613.07
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2,740,632,155.52	45,789,655.64	2,786,421,811.16	1,958,383,870.99	23,310,633.29	1,981,694,504.28
杭州上实房地产开发有限公司	2,909,629,410.92	243,823.08	2,909,873,234.00	2,952,467,362.41	-	2,952,467,362.41
上海虹晟投资发展有限公司	2,301,984.35	138,000,000.00	140,301,984.35	303,490.31	-	303,490.31

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	期末余额					
	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
上海实森置业有限公司	4,934,278,633.71	38,905,258.91	4,973,183,892.62	4,840,814,711.07	-	4,840,814,711.07
上海申大物业有限公司	130,656,749.48	182,006.99	130,838,756.47	112,833,729.00	-	112,833,729.00

(续上表 1)

子公司名称	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
上海上实湖滨新城发展有限公司	887,323,197.37	309,689.13	887,632,886.50	393,625,294.54	-	393,625,294.54
上海丰泽置业有限公司	1,582,793,750.40	26,612,236.44	1,609,405,986.84	670,362,539.95	-	670,362,539.95
上海丰茂置业有限公司	714,648,497.88	206,310.80	714,854,808.68	142,052,895.64	-	142,052,895.64
上海上实物业管理有限公司	320,897,331.04	32,958,568.83	353,855,899.87	327,528,553.70	-	327,528,553.70
上海金钟商业发展有限公司	119,215,277.65	397,765,191.86	516,980,469.51	50,352,080.38	290,000,000.00	340,352,080.38
湖南丰盛房地产开发有限公司	596,518,253.98	1,388,199.80	597,906,453.78	745,048,058.43	-	745,048,058.43
杭州上实置业有限公司	2,988,917,487.60	373,665.85	2,989,291,153.45	3,001,296,015.81	-	3,001,296,015.81
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2,730,291,363.76	37,240,415.36	2,767,531,779.12	2,005,594,080.00	24,870,373.70	2,030,464,453.70
杭州上实房地产开发有限公司	1,807,914,629.86	357,920.40	1,808,272,550.26	1,831,854,528.73	-	1,831,854,528.73
上海虹晟投资发展有限公司	129,427,357.42	10,000,000.00	139,427,357.42	325,549.39	-	325,549.39
上海实森置业有限公司	4,228,411,701.80	7,121,719.03	4,235,533,420.83	4,226,663,631.73	-	4,226,663,631.73
上海申大物业有限公司	128,921,732.78	186,519.55	129,108,252.33	113,036,499.71	-	113,036,499.71

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
上海上实湖滨新城发展有限公司	324,428,392.03	82,473,875.36	82,473,875.36	-14,266,432.61
上海丰泽置业有限公司	-	-21,288,549.29	-21,288,549.29	961,626,360.23
上海丰茂置业有限公司	-	2,210,583.39	2,210,583.39	-14,173,182.27
上海上实物业管理有限公司	335,428,698.41	29,849,317.82	29,849,317.82	52,264,450.35
上海金钟商业发展有限公司	94,453,839.14	44,089,312.16	44,089,312.16	65,430,999.46
湖南丰盛房地产开发有限公司	127,412,230.15	-59,727,164.29	-59,727,164.29	92,734,178.18
杭州上实置业有限公司	2,885,043,877.13	584,339,148.37	584,339,148.37	-11,730,430.23
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	1,432,004,969.40	79,340,179.76	79,340,179.76	83,798,905.24
杭州上实房地产开发有限公司	-	-19,012,149.94	-19,012,149.94	836,431,841.85
上海虹晟投资发展有限公司	-	896,686.01	896,686.01	874,626.93
上海实森置业有限公司	-	-4,500,607.55	-4,500,607.55	-397,015,680.96
上海申大物业有限公司	80,615,189.56	1,933,274.85	1,933,274.85	5,363,320.28

(续上表 3)

子公司名称	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
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	-6,948,776.44	-6,948,776.44	-8,399,777.43
上海丰泽置业有限公司	1,873,370,810.71	483,101,674.43	483,101,674.43	-447,758,605.50
上海丰茂置业有限公司	32,300,267.39	15,956,945.61	15,956,945.61	-43,569,880.65
上海上实物业管理有限公司	307,125,691.92	28,624,147.51	28,624,147.51	36,110,057.69
上海金钟商业发展有限公司	92,815,678.89	40,598,059.15	40,598,059.15	50,480,709.18
湖南丰盛房地产开发有限公司	73,968,424.79	-80,326,040.20	-80,326,040.20	55,500,480.18
杭州上实置业有限公司	-	-13,073,690.83	-13,073,690.83	103,373,362.02
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	2,380,711,715.14	86,887,371.43	86,887,371.43	-114,274,881.27
杭州上实房地产开发有限公司	-	-27,250,697.48	-27,250,697.48	480,971,331.99
上海虹晟投资发展有限公司	-	-	-	-
上海实森置业有限公司	-	-	-	-
上海申大物业有限公司	90,741,410.37	3,766,265.38	3,766,265.38	9,399,325.78

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

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

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业或 联营企业投资 会计处理方法
				直接	间接		
上海实银资产管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理、 实业投资	-	49.00%	49.00%	权益法
上海实业养老投资有限 公司	上海市	上海市	实业投资、 投资管理	-	38.00%	38.00%	权益法
上海帷迦科技有限公司	上海市	上海市	互联网信息 技术服务	-	27.6051%	27.6051%	权益法
宁波帷迦投资管理有限 公司	宁波市	宁波市	投资管理	-	45.00%	45.00%	权益法
宁波市鄞州帷幄投资合 伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	项目投资	-	43.43%	43.43%	权益法
青岛国信上实城市物业 发展有限公司	青岛市	青岛市	物业管理	-	35.00%	35.00%	权益法
上海泽虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	30.00%	30.00%	权益法
上海青悦房地产开发有 限公司	上海市	上海市	房地产开发	49.00%	-	49.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无重要合营企业。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	上海实业养老投资有限公司	青岛国信上实城市物业发展有 限公司
流动资产	1,178,606,847.62	56,991,874.05
非流动资产	315,031,551.23	3,605,227.28
资产合计	1,493,638,398.85	60,597,101.33
流动负债	746,331,252.73	46,650,917.04
非流动负债	845,014,033.26	265,223.61
负债合计	1,591,345,285.99	46,916,140.65
少数股东权益	3,754,295.37	-
归属于母公司所有者权益	-101,461,182.51	13,680,960.68
按持股比例计算的净资产份额	-	4,788,336.24
调整事项	-	2,601,754.19
其中：商誉	-	-
内部交易未实现利润	-	-
其他	-	2,601,754.19

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期发生额	
	上海实业养老投资有限公司	青岛国信上实城市物业发展有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	-	7,390,090.43
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	3,952,138.58	155,201,814.70
净利润	-60,910,427.91	1,913,303.94
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-60,910,427.91	1,913,303.94
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(续上表 1)

项目	期末余额/本期发生额	
	宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	2,540,493.68	2,449,281.21
非流动资产	230,000.00	215,867,854.32
资产合计	2,770,493.68	218,317,135.53
流动负债	1,687,760.70	500.00
非流动负债	-	-
负债合计	1,687,760.70	500.00
少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	1,082,732.98	218,316,635.53
按持股比例计算的净资产份额	487,229.84	94,814,914.81
调整事项	-	-
其中：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	487,229.84	94,814,914.81
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	6,457,169.72	-
净利润	2,221.40	-1,095,346.56
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	2,221.40	-1,095,346.56
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 2)

项目	期末余额/本期发生额	
	上海帷迦科技有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	35,126,321.72	2,317,722.07
非流动资产	79,500,324.20	343,248.71
资产合计	114,626,645.92	2,660,970.78
流动负债	116,943,887.31	293,139.61
非流动负债	3,947,152.82	-
负债合计	120,891,040.13	293,139.61
少数股东权益	-5,653,049.73	-
归属于母公司所有者权益	-611,344.48	2,367,831.17
按持股比例计算的净资产份额	-	1,160,237.27
调整事项	-	-
其中：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	-	1,160,237.27
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	126,414,607.32	-
净利润	-55,648,968.33	-7,979,501.03
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-55,648,968.33	-7,979,501.03
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(续上表 3)

项目	期末余额/本期发生额	
	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发有限公司
流动资产	316,436,443.74	204,099,946.03
非流动资产	138,792.77	-
资产合计	316,575,236.51	204,099,946.03
流动负债	14,997.69	65,310.47
非流动负债	-	-
负债合计	14,997.69	65,310.47
少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	316,560,238.82	204,034,635.56
按持股比例计算的净资产份额	94,968,071.65	99,976,971.42

项目	期末余额/本期发生额	
	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发有限公司
调整事项	-	-
其中：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	94,968,071.65	99,976,971.42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	-	-
净利润	-239,761.18	34,635.56
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-239,761.18	34,635.56
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(4) 公司无其他不重要的合营企业和联营企业。

八、与金融工具相关的风险

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

1、市场风险

(1) 汇率风险：本公司目前外币业务极少，不存在汇率风险。

(2) 利率风险：本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 1,029,538 万元，及人民币计价的固定利率借款合同、应付债券，金额合计为 449,246 万元。

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

2、信用风险

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

3、流动风险

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

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

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
(1) 持续的公允价值计量	-	-	401,170,000.00	401,170,000.00
① 交易性金融资产	-	-	-	-
1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	-	-	-	-
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	-	-	-	-
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	-	-	-	-
② 其他债权投资	-	-	-	-
③ 其他权益工具投资	-	-	401,170,000.00	401,170,000.00
④ 投资性房地产	-	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
1) 出租用的土地使用权	-	-	-	-
2) 出租的建筑物	-	-	-	-
3) 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
⑤ 生物资产	-	-	-	-
1) 消耗性生物资产	-	-	-	-
2) 生产性生物资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	401,170,000.00	401,170,000.00
⑥ 交易性金融负债	-	-	-	-
1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
其中：发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
2) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
(2) 非持续的公允价值计量	-	-	-	-
① 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

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

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

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对企业的持股比例	母公司对企业的表决权比例
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1 港元	48.60%	48.60%

本企业的母公司情况的说明：

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。其实质控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见“附注七、在其他主体中的权益”。

3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见“附注七、在其他主体中的权益”。

本期与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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海实银资产管理有限公司	联营企业
上海实业养老投资有限公司	联营企业
上海实业养老发展有限公司	联营企业
上海帷迦科技有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实（集团）有限公司	提供服务	收取托管费	协议价

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序
上海上实(集团)有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实集团财务有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实银资产管理有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上实金融服务控股有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上实管理(上海)有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海上投资产经营有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实业养老发展有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海帷迦科技有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海帷迦科技有限公司	提供服务	工程施工	市场价
上海天地行房地产营销有限公司	接受服务	支付营销 服务费	市场价
新上海国际园艺有限公司	接受服务	支付园艺 工程费	市场价

(续上表)

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

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海上实城市发展投资有限公司	上海实业养老发 展有限公司	24,700 万元 (注)	2016年8月31日	2020年12月31日	否

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

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
上海帷迦科技有限公司	联营企业	5,022,791.80	2,378,139.82	3,994,878.10	199,743.91
其他应收款					
上海实业养老投资有限公司	联营企业	190,000,000.00	38,536,863.02	190,000,000.00	15,538,124.02
上海实业养老发展有限公司	联营企业	56,794,309.60	-	-	-
上海城开(集团)有限公司	同受一方控制	-	-	142,158.72	-
其他应付款					
江建钦	子公司之股东	14,100,000.00	-	14,100,000.00	-
庄伟峰	子公司之股东	14,100,000.00	-	14,100,000.00	-

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

2014 年 6 月 26 日，公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称“上实城发”)出资 5 亿元人民币，与上海阜华投资管理中心（有限合伙）(以下简称“阜华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙公司的有限合伙人(LP)共同出资，公司联营公司上海实银资产管理有限公司(以下简称“实银资管”)作为普通合伙人(GP)，发起设立上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）(以下简称“实银基金”)，首期募集资金规模为 25 亿元，并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为 25 亿元，主要投资方向为直接或间接(通过设立子基金)以包括但不限于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币 0.25 亿元，上实城发拟认缴人民币不低于 5 亿元。

2、重大或有事项

(1) 按揭贷款担保

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⑨ 泉州市上实投资发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

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

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

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

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

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

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，本公司用于抵押或质押的资产详见本报告“附注五、53 所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

截至报告日，公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

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

3、对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

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

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

十三、其他重要事项

1、分部信息

项目	房地产业务	物业服务	建筑施工业	其他业务(注)	抵销	合计
(1) 营业收入	6,629,055,524.74	840,738,480.78	1,442,917,504.87	-	47,155,645.86	8,865,555,864.53
其中：						
对外交易收入	6,581,899,878.88	840,738,480.78	1,442,917,504.87	-	-	8,865,555,864.53
分部间交易收入	47,155,645.86	-	-	-	47,155,645.86	-
(2) 营业费用	148,191,436.76	-	23,848,556.80	-	-	172,039,993.56
(3) 营业利润	1,197,091,707.24	78,027,532.10	84,899,380.71	-24,624,049.34	-	1,335,394,570.71
(4) 资产总额	35,652,507,223.60	1,006,529,760.52	2,794,256,676.01	487,533,641.10	-	39,940,827,301.23
(5) 负债总额	24,820,776,225.21	863,865,762.59	1,984,345,729.07	226,182,015.80	-	27,895,169,732.67

注：其他业务板块主要系从事投资管理、资产管理等业务。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

十四、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
3 年以上	2,000.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

2、其他应收款

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

(1) 其他应收款

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

① 其他应收款按款项性质分类情况

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

② 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2019 年 1 月 1 日余额	-	55,358.09	-	55,358.09
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	6,963.99	-	6,963.99

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	
		发生信用减值)	发生信用减值)	
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	-	48,394.10	-	48,394.10

③ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	-	-	-	-	-	-
组合计提	55,358.09	=	6,963.99	=	=	48,394.10
合计	55,358.09	=	6,963.99	=	=	48,394.10

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	占总金额比例	款项性质
上海实森置业有限公司	子公司	4,368,388,916.97	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年及 3 年以上	28.85%	暂借款
苏州上实置业有限公司	子公司	2,719,548,462.58	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年	17.96%	暂借款
上海宝绘房地产有限公司	子公司	1,681,254,168.28	-	1 年以内	11.10%	暂借款
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,455,895,022.60	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年及 3 年以上	9.62%	暂借款
上海实瑞房地产有限公司	子公司	1,392,376,780.39	=	1 年以内	9.20%	暂借款
合计		11,617,463,350.82	=		76.73%	

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,913,724,912.55	-	9,913,724,912.55	9,873,724,912.55	-	9,873,724,912.55
对联营、合营企业投资	99,976,971.42	=	99,976,971.42	=	=	=
合计	10,013,701,883.97	=	10,013,701,883.97	9,873,724,912.55	=	9,873,724,912.55

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海上投控股有 限公司	3,506,365,262.80	-	-	3,506,365,262.80	-	-
上实发展(青岛)投 资开发有限公司	2,092,088,582.09	-	-	2,092,088,582.09	-	-
上海上实城市发 展投资有限公司	658,662,536.84	-	-	658,662,536.84	-	-
上海上实龙创智 慧能源科技股份 有限公司	647,603,783.00	-	-	647,603,783.00	-	-
上海上实锦绣花 城置业有限公司	345,000,000.00	-	-	345,000,000.00	-	-
成都上实置业有 限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
上海上实湖滨新 城发展有限公司	221,292,006.02	-	-	221,292,006.02	-	-
上海丰茂置业有 限公司	210,157,488.58	-	-	210,157,488.58	-	-
泉州市上实投资 发展有限公司	1,281,963,178.79	-	-	1,281,963,178.79	-	-
天津市中天兴业 房地产开发有限 公司	35,910,000.00	-	-	35,910,000.00	-	-
上海上实南开地 产有限公司	135,015,899.01	-	-	135,015,899.01	-	-
上海上实北外滩投 资开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
重庆华新国际实 业有限公司	43,040,907.98	-	-	43,040,907.98	-	-
上海丰泽置业有 限公司	189,743,527.26	-	-	189,743,527.26	-	-
湖南丰盛房地产 开发有限公司	18,584,300.00	-	-	18,584,300.00	-	-
上海上实物业管 理有限公司	10,574,327.19	-	-	10,574,327.19	-	-
重庆海上海置业 有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海皇冠房地产 有限公司	7,535,353.47	-	-	7,535,353.47	-	-
湖州湖源投资发 展有限公司	3,996,632.97	-	-	3,996,632.97	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	-	-	1,528,273.62	-	-
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海锐珩投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海锐翎投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海瑞陟投资管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海嘉荟房地产有限公司	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	-	-
上海锐毅投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
上海上实倪德伦文化发展有限公司	1,662,852.93	-	-	1,662,852.93	-	-
上海金钟商业发展有限公司	-	-	-	-	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	-	-	-	-	-	-
上海实誉城市建设管理有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
上海实瑞房地产有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
上海宝绘房地产有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
上海实宁置业有限公司	=	10,000,000.00	=	10,000,000.00	=	=
合计	2,873,724,912.55	40,000,000.00	=	2,913,724,912.55	=	=

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				其他综合 收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益			
联营企业							
上海青悦房地产开发有限公司	-	99,960,000.00	-	16,971.42	-	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
上海青悦房地产开发有限公司	-	-	-	99,976,971.42	-

(3) 期末质押的长期股权投资情形如下：

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

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	86,195,010.44	33,042,966.07	86,190,259.02	33,058,713.68
其他业务	471,698.10	=	10,828,616.36	=
合计	86,666,708.54	33,042,966.07	97,018,875.38	33,058,713.68

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	163,524,247.76	539,397,231.48
权益法核算的长期股权投资收益	16,971.42	538,879.08
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-1,287,146.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	=	11,050,867.42
合计	163,541,219.18	549,699,831.07

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

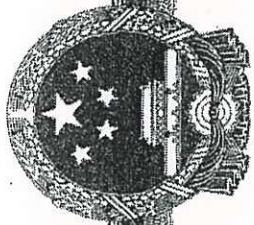
项目	金额	说明
非流动资产处置损益	114,975.39	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	43,900,442.95	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-

上海实业发展股份有限公司
2019 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	金额	说明
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,307,883.38	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	471,698.10	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,958,375.30	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
少数股东权益影响额	-8,061,385.60	-
所得税影响额	-8,606,261.89	-
合计	<u>44,085,727.63</u>	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均	每股收益	
	净资产收益率	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.55%	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.13%	0.40	0.40



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000201912200028

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息。



名称 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)



类型 特殊普通合伙企业

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨滢

成立日期 2013年12月27日

合伙期限 2013年12月27日 至 2033年12月26日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



登记机关

2019 年 12 月 20 日

本复印件已审核与原件一致