

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 7
2019 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	8 - 11
合并及公司利润表	12 - 13
合并及公司现金流量表	14 - 15
合并及公司股东权益变动表	16 - 18
财务报表附注	19 - 126
管理层补充资料	127



审计报告

普华永道中天审字(2020)第 10009 号
(第一页, 共七页)

上海城投控股股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海城投控股股份有限公司(以下简称“城投控股”)的财务报表,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、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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,公允反映了城投控股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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于城投控股,并履行了职业道德方面的其他责任。

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汇总如下:

- (一) 房地产销售收入确认
- (二) 房地产开发项目的成本计量
- (三) 长期股权投资的计量

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 房地产销售收入确认</p> <p>参见财务报表附注二(20)(a)及附注四(32)(a)。</p> <p>城投控股 2019 年度的主营业务收入主要来源于房地产业务收入, 其中房地产销售收入为人民币 3,476,559,289.42 元, 约占主营业务收入的 98%。</p> <p>城投控股房地产销售收入主要来源于商品房和保障房(主要包括配套商品房和经济适用房)的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。</p> <p>由于房地产销售收入存在不同类型, 涉及的交易量大, 客户数量众多, 销售收入的确认时点涉及判断, 我们在审计中投入了大量资源。因此, 我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>我们对房地产销售收入确认实施的审计程序包括:</p> <p>我们通过检查房屋销售合同并与管理层讨论, 了解和评估了城投控股的房地产销售收入确认政策。</p> <p>我们了解、评估并测试了城投控股与房地产销售收入确认相关的内部控制。</p> <p>对商品房和经济适用房销售收入, 我们选取样本检查了销售合同及业主确认接收房屋的单证等支持性文件。</p> <p>对配套商品房销售收入, 我们检查了配套商品房供应协议及动迁实施用房单位确认的房屋交接书等支持性文件。</p> <p>我们对资产负债表日前后确认的房地产销售收入, 选取样本核对了业主确认接收房屋的单证及动迁实施用房单位确认的房屋交接书, 以评估销售收入是否记录在恰当的期间。</p> <p>根据所实施的审计程序, 我们未发现与房地产销售收入确认相关的重大不符事项。</p>

普华永道中天审字(2020)第 10009 号
(第三页, 共七页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 房地产开发项目的成本计量</p> <p>参见财务报表附注二(26)(b)(iii)及附注四(32)(a)。</p> <p>2019 年度, 城投控股的主营业务成本主要是房地产业务成本, 其中房地产开发项目成本为人民币 2,882,983,362.26 元, 约占主营业务成本的 97%。</p> <p>由于房地产项目开发成本金额重大, 且管理层需要按照开发成本和开发进度对其做出估计及判断, 因此, 我们将房地产开发项目的成本计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对房地产开发项目的成本计量实施的审计程序包括:</p> <p>我们了解、评估并测试了城投控股的房地产开发项目成本核算流程相关的内部控制。</p> <p>我们抽样测试了房地产开发项目成本, 包括检查项目成本计算表、相关合同、发票、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件, 并考虑同类保障房项目以往的审价结果, 以评估房地产开发项目成本是否真实发生、金额是否准确、是否记录在恰当的期间以及成本估计是否合理。</p> <p>基于所实施的审计程序, 我们未发现与房地产开发项目的成本计量相关的重大不符事项。</p>

普华永道中天审字(2020)第 10009 号
(第四页, 共七页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 长期股权投资的计量</p> <p>参见财务报表附注二(11)及附注四(11)。</p> <p>于 2019 年 12 月 31 日, 城投控股合并资产负债表中的长期股权投资余额为 6,385,880,865.07 元, 其中, 对联营企业的长期股权投资账面价值为 6,356,590,373.85 元。</p> <p>由于长期股权投资的计量对财务报表有重大影响, 被投资企业类型和数量众多, 存在计量不准确的重大的错报风险, 我们将长期股权投资的计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对长期股权投资的计量实施的审计程序包括:</p> <p>我们了解、评估并测试了长期股权投资自合同审批、初始入账到后续计量流程中的关键内部控制。</p> <p>对本年新增的长期股权投资, 我们检查了投资协议、被投资企业章程、银行付款记录等文件, 以评价长期股权投资的分类及初始计量是否准确。</p> <p>对本年处置的长期股权投资, 我们检查了相关合同、银行收款凭证等文件, 并检查了长期股权投资处置损益的会计处理是否正确。</p> <p>对以权益法核算的长期股权投资, 我们获取了联营企业的财务报表, 检查了权益法核算的会计分录, 并选取重大联营企业的重要科目执行了审计工作。</p> <p>根据我们所实施的审计程序, 我们未发现与长期股权投资的计量相关的重大不符事项。</p>



四、其他信息

城投控股管理层对其他信息负责。其他信息包括城投控股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。基于我们已经执行的工作,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

城投控股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,管理层负责评估城投控股的持续经营能力,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城投控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 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。

(四) 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, 就可能导致对城投控股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城投控股不能持续经营。

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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第 10009 号
(第七页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(六) 就城投控股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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2020年4月8日

注册会计师
孙颖(项目合伙人)

注册会计师
刘玉玉

孙颖
中国注册会计师

刘玉玉
中国注册会计师

上海城投控股股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)



2019年12月31日

2018年12月31日

资 产	附 注		
流动资产			
货币资金	四(1)	4,076,524,102.44	5,002,843,319.07
交易性金融资产	四(2)	211,574,866.18	-
应收账款	四(3)	217,856,052.28	48,403,364.69
预付款项	四(4)	740,365,983.64	340,080,689.98
其他应收款	四(5)	701,889,854.85	656,365,216.91
存货	四(6)	24,368,999,282.81	20,879,892,773.60
其他流动资产	四(7)	358,651,260.03	379,020,426.28
流动资产合计		30,675,861,402.23	27,306,605,790.53
非流动资产			
可供出售金融资产	四(8)	-	1,403,213,938.46
长期股权投资	四(11)	6,385,880,865.07	5,826,660,848.66
其他权益工具投资	四(9)	2,188,436.00	-
其他非流动金融资产	四(10)	760,692,174.79	-
投资性房地产	四(12)	1,610,900,558.94	1,654,566,877.86
固定资产	四(13)	17,269,075.71	18,852,674.12
长期待摊费用	四(14)	386,289.11	312,893.01
递延所得税资产	四(15)	374,236,708.72	511,978,557.29
非流动资产合计		9,151,554,108.34	9,415,585,789.40
资产总计		39,827,415,510.57	36,722,191,579.93

上海城投控股股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

		2019年12月31日	2018年12月31日
负债及股东权益	附注		
流动负债			
短期借款	四(17)	1,692,000,000.00	400,000,000.00
应付账款	四(18)	2,512,990,316.84	2,065,933,852.80
预收款项	四(19)	1,849,312,140.92	3,703,193,331.53
应付职工薪酬	四(20)	38,709,291.84	32,443,694.12
应交税费	四(21)	601,605,630.65	1,925,540,025.21
其他应付款	四(22)	1,437,791,236.05	807,759,805.31
一年内到期的非流动负债	四(23)	1,681,000,000.00	1,999,565,861.47
流动负债合计		9,813,408,616.30	10,934,436,570.44
非流动负债			
长期借款	四(24)	5,200,499,732.77	3,941,149,900.00
应付债券	四(25)	3,981,043,045.28	1,489,038,172.28
长期应付款	四(26)	14,590,997.40	12,992,726.00
递延所得税负债	四(15)	323,807,490.33	342,571,356.64
非流动负债合计		9,519,941,265.78	5,785,752,154.92
负债合计		19,333,349,882.08	16,720,188,725.36
股东权益			
股本	四(27)	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	四(28)	1,808,276,815.95	1,808,276,815.95
其他综合收益	四(29)	9,945,560.81	(47,568,996.85)
盈余公积	四(30)	2,345,750,522.08	2,300,304,056.28
未分配利润	四(31)	12,598,303,536.45	12,237,740,368.83
归属于母公司股东权益合计		19,291,852,069.29	18,828,327,878.21
少数股东权益		1,202,213,559.20	1,173,674,976.36
股东权益合计		20,494,065,628.49	20,002,002,854.57
负债及股东权益总计		39,827,415,510.57	36,722,191,579.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

第8页至第127页的财务报表由以下人士签署。

董事长：戴光铭



主管会计工作的负责人：陈晓波



财务总监：吴春



会计机构负责人：邓莹



上海城投控股股份有限公司

2019年12月31日公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)



		2019年12月31日	2018年12月31日
资 产	附 注		
流动资产			
货币资金		2,010,502,230.59	983,951,300.30
交易性金融资产		60,174,866.18	-
预付账款		3,195,889.29	2,046,031.23
其他应收款	十五(1)	1,093,440,481.52	1,090,995,633.27
其他流动资产		106,642.65	76,669.13
流动资产合计		<u>3,167,420,110.23</u>	<u>2,077,069,633.93</u>
非流动资产			
可供出售金融资产		-	1,283,117,132.96
长期股权投资	十五(2)	10,135,961,901.54	9,653,689,378.77
其他权益工具投资		1,878,436.00	-
其他非流动金融资产		760,692,174.79	-
固定资产		8,077,647.09	8,259,103.24
长期待摊费用		386,289.11	312,893.01
递延所得税资产		45,080,224.03	11,928,305.70
其他非流动资产		9,375,000,000.00	8,295,000,000.00
非流动资产合计		<u>20,327,076,672.56</u>	<u>19,252,306,813.68</u>
资产总计		<u>23,494,496,782.79</u>	<u>21,329,376,447.61</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年12月31日公司资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	2019年12月31日	2018年12月31日
负债及股东权益		
附注		
流动负债		
短期借款	1,280,000,000.00	-
应付职工薪酬	11,168,642.02	8,958,682.96
应交税费	144,070,285.44	166,056,182.16
其他应付款	614,907,398.66	528,907,419.79
一年内到期的非流动负债	1,600,000,000.00	1,998,565,861.47
流动负债合计	3,650,146,326.12	2,702,488,146.38
非流动负债		
长期借款	-	1,600,000,000.00
应付债券	3,981,043,045.28	1,489,038,172.28
递延所得税负债	-	20,057,873.31
非流动负债合计	3,981,043,045.28	3,109,096,045.59
负债合计	7,631,189,371.40	5,811,584,191.97
股东权益		
股本	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	2,358,239,509.31	2,358,239,509.31
其他综合收益	9,945,560.81	(7,583,718.72)
盈余公积	2,002,621,108.70	1,957,174,642.90
未分配利润	8,962,925,598.57	8,680,386,188.15
股东权益合计	15,863,307,411.39	15,517,792,255.64
负债及股东权益总计	23,494,496,782.79	21,329,376,447.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

上海城投控股股份有限公司

2019年度合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	四(32)	3,643,588,699.45	6,902,607,282.10
减: 营业成本	四(32)、(37)	(3,018,886,700.61)	(4,995,426,040.12)
税金及附加	四(33)	(61,749,972.71)	(852,240,755.55)
销售费用	四(34)、(37)	(26,110,017.26)	(70,958,478.89)
管理费用	四(35)、(37)	(108,536,637.20)	(103,034,839.00)
财务费用	四(36)	(27,110,823.84)	9,772,489.54
其中: 利息费用		(56,753,721.36)	(46,477,998.12)
利息收入		39,742,946.54	60,991,043.65
加: 其他收益	四(39)	68,388.53	174,217.85
投资收益	四(40)	337,633,018.91	627,445,273.57
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		172,977,629.92	149,361,616.12
公允价值变动收益	四(41)	61,790,023.59	-
信用减值损失转回	四(38)	810,228.19	-
资产处置(损失)/收益	四(42)	(97,129.01)	467,382.67
二、营业利润		801,399,078.04	1,518,806,532.17
加: 营业外收入	四(43)	37,155,754.30	44,905,035.26
减: 营业外支出	四(44)	(257,936.46)	(1,654,530.62)
三、利润总额		838,296,895.88	1,562,057,036.81
减: 所得税费用	四(45)	(200,459,324.80)	(391,988,800.61)
四、净利润		637,837,571.08	1,170,068,236.20
按经营持续性分类			
- 持续经营净利润		637,837,571.08	1,170,068,236.20
- 终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
- 归属于母公司股东的净利润		605,847,279.31	1,028,301,786.87
- 少数股东损益		31,990,291.77	141,766,449.33
五、其他综合收益的税后净额	四(29)	(1,342,767.43)	(642,804,692.59)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
将重分类进损益的其他综合收益			
- 权益法下可转损益的其他综合收益		(1,342,767.43)	(188,987,382.43)
- 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	(453,817,310.16)
六、综合收益总额		636,494,803.65	527,263,543.61
- 归属于母公司股东的综合收益总额		604,504,511.88	385,497,094.28
- 归属于少数股东的综合收益总额		31,990,291.77	141,766,449.33
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(46)(a)	0.24	0.41
稀释每股收益(人民币元)	四(46)(b)	0.24	0.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

上海城投控股股份有限公司

2019年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十五(3)	1,807,961.47	1,795,606.42
减：营业成本	十五(3)	(313,042.20)	(313,042.32)
税金及附加	十五(4)	(13,395,833.02)	(3,295,748.48)
管理费用		(43,884,313.78)	(33,547,216.59)
财务费用		(307,441,130.21)	(314,370,405.53)
其中：利息费用		(317,774,025.45)	(330,734,023.58)
利息收入		10,708,353.02	16,468,439.70
加：其他收益		63,919.94	43,229.67
投资收益	十五(5)	874,990,576.11	1,451,067,117.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		155,795,554.57	136,332,124.54
公允价值变动收益		290,023.59	-
信用减值损失		(53,610.15)	-
资产处置收益		-	106,358.68
二、营业利润		512,064,551.75	1,101,485,899.65
加：营业外收入		22,929,767.30	35,853,905.00
三、利润总额		534,994,319.05	1,137,339,804.65
减：所得税费用		(47,675,527.10)	(166,565,516.66)
四、净利润		487,318,791.95	970,774,287.99
按持续经营性分类			
- 持续经营净利润		487,318,791.95	970,774,287.99
- 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		(1,342,767.43)	(530,907,604.00)
将重分类进损益的其他综合收益			
- 权益法下可转损益的其他综合收益		(1,342,767.43)	(119,392,608.23)
- 可供出售金融资产公允价值变动		-	(411,514,995.77)
六、综合收益总额		485,976,024.52	439,866,683.99

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

上海城投控股股份有限公司

2019年度合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



项 目	附 注	2019 年度	2018 年度
一、 经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,776,520,854.48	5,825,659,673.33
收到的税费返还		68,388.53	174,217.85
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	128,430,492.95	432,457,514.34
经营活动现金流入小计		<u>1,905,019,735.96</u>	<u>6,258,291,405.52</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(5,908,294,912.72)	(4,558,040,192.74)
支付给职工以及为职工支付的现金		(107,870,013.96)	(93,492,188.64)
支付的各项税费		(1,546,574,865.69)	(1,215,798,987.18)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(195,134,026.49)	(334,294,836.84)
经营活动现金流出小计		<u>(7,757,873,818.86)</u>	<u>(6,201,626,205.40)</u>
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	四(48)(a)	<u>(5,852,854,082.90)</u>	<u>56,665,200.12</u>
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		632,344,907.46	1,486,620,065.99
取得投资收益收到的现金		182,141,594.10	120,708,297.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		13,115.74	633,314.01
收到的其他与投资活动有关的现金	四(47)(c)	4,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		<u>818,499,617.30</u>	<u>1,607,961,677.99</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(8,143,389.36)	(2,902,064.49)
投资支付的现金		(556,158,684.00)	(562,645,118.00)
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)(d)	(26,000,000.00)	(500,969,658.48)
投资活动现金流出小计		<u>(590,302,073.36)</u>	<u>(1,066,516,840.97)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>228,197,543.94</u>	<u>541,444,837.02</u>
三、 筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		112,550,000.00	65,868,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		112,550,000.00	65,868,000.00
取得借款收到的现金		4,877,599,832.77	1,950,615,900.00
发行债券收到的现金		2,487,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计		<u>7,477,649,832.77</u>	<u>2,016,483,900.00</u>
偿还债务支付的现金		(2,001,000,000.00)	(1,890,000,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(814,312,510.44)	(1,395,173,551.81)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(116,000,000.00)	(311,464,611.75)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(47)(e)	-	(3,019,200.35)
筹资活动现金流出小计		<u>(2,815,312,510.44)</u>	<u>(3,288,192,752.16)</u>
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>4,662,337,322.33</u>	<u>(1,271,708,852.16)</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、 现金及现金等价物净减少额			
加: 年初现金及现金等价物余额	四(48)(a)	(962,319,216.63)	(673,598,815.02)
		5,002,843,319.07	5,676,442,134.09
六、 年末现金及现金等价物余额			
	四(48)(b)	<u>4,040,524,102.44</u>	<u>5,002,843,319.07</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2019年度公司现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附 注	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,970,678.00	1,975,167.06
收到其他与经营活动有关的现金		31,768,130.78	55,356,732.45
经营活动现金流入小计		<u>33,738,808.78</u>	<u>57,331,899.51</u>
支付给职工以及为职工支付的现金		(25,188,851.42)	(19,483,314.45)
支付的各项税费		(169,557,033.40)	(183,131,129.93)
支付其他与经营活动有关的现金		(54,142,849.41)	(13,113,751.44)
经营活动现金流出小计		<u>(248,888,734.23)</u>	<u>(215,728,195.82)</u>
经营活动使用的现金流量净额		<u>(215,149,925.45)</u>	<u>(158,396,296.31)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,289,255,691.42	3,401,735,136.76
取得投资收益收到的现金		782,890,846.02	956,369,564.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	211,280.00
投资活动现金流入小计		<u>2,072,146,537.44</u>	<u>4,358,315,981.39</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,627,455.37)	(2,198,726.29)
投资支付的现金		(2,281,460,637.19)	(2,903,768,229.11)
投资活动现金流出小计		<u>(2,283,088,092.56)</u>	<u>(2,905,966,955.40)</u>
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		<u>(210,941,555.12)</u>	<u>1,452,349,025.99</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		1,280,000,000.00	-
发行债券收到的现金		2,487,500,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	330,000,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>3,867,500,000.00</u>	<u>330,000,000.00</u>
偿还债务支付的现金		(2,000,000,000.00)	(1,500,000,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(450,857,589.14)	(1,000,538,592.80)
筹资活动现金流出小计		<u>(2,450,857,589.14)</u>	<u>(2,500,538,592.80)</u>
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>1,416,642,410.86</u>	<u>(2,170,538,592.80)</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额			
加：年初现金及现金等价物余额		983,951,300.30	1,860,537,163.42
六、年末现金及现金等价物余额			
		<u>1,974,502,230.59</u>	<u>983,951,300.30</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2019年度合并股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2018年1月1日年初余额		1,808,276,634.00	1,808,276,815.95	595,235,695.74	2,203,226,627.48	11,938,909,919.26	1,277,505,138.78	20,352,729,831.21
2018年度增减变动额		-	-	-	-	1,028,301,786.87	141,766,449.33	1,170,068,236.20
综合收益总额		-	-	(642,804,692.59)	-	-	-	(642,804,692.59)
净利润		-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	四(29)	-	-	(642,804,692.59)	-	-	-	(642,804,692.59)
综合收益总额合计		-	-	(642,804,692.59)	-	1,028,301,786.87	141,766,449.33	527,263,543.61
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本		-	-	-	-	-	65,868,000.00	65,868,000.00
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(30)	-	-	-	97,077,428.80	(97,077,428.80)	-	-
对股东的分配	四(31)	-	-	-	-	(632,393,908.50)	(311,464,611.75)	(943,858,520.25)
2018年12月31日年末余额		1,808,276,634.00	1,808,276,815.95	(47,568,996.85)	2,300,304,056.28	12,237,740,368.83	1,173,674,976.36	20,002,002,854.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2019年度合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
2018年12月31日年末余额		1,808,276,815.95	(47,568,996.85)	2,300,304,056.28	12,237,740,368.83	1,173,674,976.36	20,002,002,854.57		
会计政策变更		-	58,857,325.09	(3,285,413.40)	(70,073,450.79)	(1,708.93)	(14,503,248.03)		
2019年1月1日年初余额		1,808,276,815.95	11,288,328.24	2,297,018,642.88	12,167,666,918.04	1,173,673,267.43	19,987,499,606.54		
2019年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	605,847,279.31	31,990,291.77	637,837,571.08		
其他综合收益	四(29)	-	(1,342,767.43)	-	-	-	(1,342,767.43)		
综合收益总额合计		-	(1,342,767.43)	-	605,847,279.31	31,990,291.77	636,494,803.65		
股东投入和减少资本									
所有者投入资本		-	-	-	-	112,550,000.00	112,550,000.00		
利润分配									
提取盈余公积	四(30)	-	-	48,731,879.20	(48,731,879.20)	-	-		
对股东的分配	四(31)	-	-	-	(126,478,781.70)	(116,000,000.00)	(242,478,781.70)		
2019年12月31日年末余额		1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2019年度公司股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2018年1月1日年初余额		2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	523,323,885.28	1,860,097,214.10	8,439,083,237.46	15,710,319,480.15
2018年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	970,774,287.99	970,774,287.99
其他综合收益		-	-	(530,907,604.00)	-	-	(530,907,604.00)
综合收益总额合计		-	-	(530,907,604.00)	-	970,774,287.99	439,866,683.99
利润分配							
提取盈余公积	四(30)	-	-	-	97,077,428.80	(97,077,428.80)	-
对股东的分配	四(31)	-	-	-	-	(632,393,908.50)	(632,393,908.50)
2018年12月31日年末余额		2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	(7,583,718.72)	1,957,174,642.90	8,680,386,188.15	15,517,792,255.64
2018年12月31日年末余额		2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	(7,583,718.72)	1,957,174,642.90	8,680,386,188.15	15,517,792,255.64
会计政策变更							
2019年1月1日年初余额		2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	11,288,328.24	1,953,889,229.50	8,650,817,467.52	15,503,810,168.57
2019年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	487,318,791.95	487,318,791.95
其他综合收益		-	-	(1,342,767.43)	-	-	(1,342,767.43)
综合收益总额合计		-	-	(1,342,767.43)	-	487,318,791.95	485,976,024.52
利润分配							
提取盈余公积	四(30)	-	-	-	48,731,879.20	(48,731,879.20)	-
对股东的分配	四(31)	-	-	-	-	(126,478,781.70)	(126,478,781.70)
2019年12月31日年末余额		2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

上海城投控股股份有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司，于1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制而成的股份制企业，并经上海市工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号：91310000132207927C。本公司所发行人民币普通股A股股票于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易。总部地址为中华人民共和国上海市吴淞路130号。

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

于2019年12月31日，本公司注册资本为人民币2,529,575,634.00元，股本总数2,529,575,634股。本公司股票面值为每股人民币1元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于2020年4月8日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项的预期信用损失的计量(附注二(9))、存货的计价方法(附注二(10))、固定资产折旧(附注二(13))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、收入的确认时点(附注二(20))等相关会计处理。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的重要会计估计和判断详见附注二(26)。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

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

(4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

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

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(9) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

权益工具

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

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

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 存货

(a) 分类

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货(续)

(b) 发出存货的计价方法

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(11) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(16))。

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(16))。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%	2.38%至 4.75%
运输工具	5-10 年	5%	9.50%至 19.00%
办公及其他设备	3-10 年	5%	9.50%至 31.67%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(16))。

(d) 固定资产的处置

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 借款费用

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

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

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

(15) 长期待摊费用

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

(16) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

(18) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(19) 预计负债

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 预计负债(续)

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

(20) 收入

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

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

(a) 房地产销售收入

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

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

(b) 提供劳务

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 收入(续)

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(21) 政府补助

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

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(23) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(24) 持有待售及终止经营

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 持有待售及终止经营(续)

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(25) 分部信息

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断

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

(a) 采用会计政策的关键判断

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

(i) 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

(b) 重要会计估计及其关键假设

(i) 税项

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(b) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 递延所得税

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

(iii) 房地产开发成本

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

(iv) 交易性金融资产公允价值变动

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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——套期保值》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”)，本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响，其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容 和原因	受影响的报表 项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本集团将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款项目和应收票据项目。	应收账款	48,403,364.69	51,958,816.40
	应收票据及应收账款	(48,403,364.69)	(51,958,816.40)
本集团将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目。	应付账款	2,065,933,852.80	1,474,931,511.98
	应付票据及应付账款	(2,065,933,852.80)	(1,474,931,511.98)

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定, 本集团及本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, 比较财务报表未重列。

(i) 于 2019 年 1 月 1 日, 本集团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:

列报项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别
货币资金	摊余成本	5,002,843,319.07	货币资金	摊余成本
应收账款	摊余成本	48,403,364.69	应收账款	摊余成本
其他应收款	摊余成本	656,365,216.91	其他应收款	摊余成本
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,401,025,502.46	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
	以成本计量(权益工具)	2,188,436.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
				2,188,436.00

于 2019 年 1 月 1 日, 本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:

列报项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别
货币资金	摊余成本	983,951,300.30	货币资金	摊余成本
其他应收款	摊余成本	1,090,995,633.27	其他应收款	摊余成本
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,281,238,696.96	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
	以成本计量(权益工具)	1,878,436.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
				1,878,436.00

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团及本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下的账面价值的调节表：

新金融工具准则下的计量类别	注释
以摊余成本计量的金融资产	表 1
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	表 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	表 3

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
应收款项(注释 1)			
2018 年 12 月 31 日		704,768,581.60	1,090,995,633.27
重新计量：预期信用损失合计		(805,843.56)	(154,296.93)
2019 年 1 月 1 日		703,962,738.04	1,090,841,336.34
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)		703,962,738.04	1,090,841,336.34

注释 1：于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收账款和其他应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)			
2018 年 12 月 31 日		-	-
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	b)	1,401,025,502.46	1,281,238,696.96
2019 年 1 月 1 日		1,401,025,502.46	1,281,238,696.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计 (新金融工具准则)		1,401,025,502.46	1,281,238,696.96

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团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下的账面价值的调节表(续)：

表 3：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
其他权益工具投资			
2018 年 12 月 31 日		-	-
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	a)	2,188,436.00	1,878,436.00
2019 年 1 月 1 日		2,188,436.00	1,878,436.00
可供出售金融资产			
2018 年 12 月 31 日		1,403,213,938.46	1,283,117,132.96
减：转出至以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益的金融资产(新金融工具准则)	b)	(1,401,025,502.46)	(1,281,238,696.96)
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(新金融工具准则)	a)	(2,188,436.00)	(1,878,436.00)
2019 年 1 月 1 日		-	-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产合计(新金融工具准则)		2,188,436.00	1,878,436.00

a) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团持有的以成本计量的非上市股权投资，账面金额合计为 4,928,436.00 元，累计计提减值准备 2,740,000.00 元。于 2019 年 1 月 1 日，本集团选择将该等股权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。相应地，本集团将累计计提的减值准备 2,740,000.00 元从期初留存收益转入其他综合收益。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的以成本计量的非上市股权投资，账面金额合计为 4,618,436.00 元，累计计提减值准备 2,740,000.00 元。于 2019 年 1 月 1 日，本公司选择将该等股权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。相应地，本公司将累计计提的减值准备 2,740,000.00 元从期初留存收益转入其他综合收益。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团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下的账面价值的调节表(续)：

b) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量的可供出售权益工具，账面金额合计为 1,401,025,502.46 元。于 2019 年 1 月 1 日，本集团执行新金融工具准则后，选择将其从可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。相应地，本集团将累计计入其他综合收益的金额 68,552,879.55 元(附注四(29))转出至期初留存收益。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的以公允价值计量的可供出售权益工具，账面金额合计为 1,281,238,696.96 元。于 2019 年 1 月 1 日，本公司执行新金融工具准则后，选择将其从可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。相应地，本公司将累计计入其他综合收益的金额 129,462,775.50 元转出至期初留存收益。

(iii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

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	按照新金融工具 准则计提的损失 准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	3,382,087.00	-	347,623.01	3,729,710.01
其他应收款减值准备	111,250,557.17	-	458,220.55	111,708,777.72
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产—				
可供出售金融资产减值准备	2,740,000.00	(2,740,000.00)	-	-
合计	<u>117,372,644.17</u>	<u>(2,740,000.00)</u>	<u>805,843.56</u>	<u>115,438,487.73</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

(iii) 于 2019 年 1 月 1 日，本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

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	按照新金融工具 准则计提的损失 准备
以摊余成本计量的金融资产— 其他应收款减值准备	47,634,667.86	-	154,296.93	47,788,964.79
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产— 可供出售金融资产减值准备	2,740,000.00	(2,740,000.00)	-	-
合计	<u>50,374,667.86</u>	<u>(2,740,000.00)</u>	<u>154,296.93</u>	<u>47,788,964.79</u>

因执行上述修订的准则，本集团相应调减 2019 年 1 月 1 日长期股权投资 13,866,364.37 元，调增递延所得税资产 168,959.90 元；相关调整对本集团合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为调减 14,501,539.10 元，其中调减盈余公积 3,285,413.40 元、调减未分配利润 70,073,450.79 元、调增其他综合收益 58,857,325.09 元；对少数股东权益的影响金额为调减 1,708.93 元。本公司相应调减 2019 年 1 月 1 日长期股权投资 13,866,364.37，调增递延所得税资产 38,574.23 元；相关调整对本公司股东权益的影响金额为调减 13,982,087.07 元，其中调减盈余公积 3,285,413.40 元、调减未分配利润 29,568,720.63 元、调增其他综合收益 18,872,046.96 元。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%-10%
营业税(a)	应纳税营业额	5%
教育费附加	缴纳的增值税税额	4%,5%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%,7%
土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60%超率累进税率
房产税	应纳税租赁收入 应税房产原值的 70%	12% 1.2%

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	42,866.54	41,410.44
银行存款	4,040,187,343.31	5,002,652,747.90
其他货币资金(a)	36,293,892.59	149,160.73
	<u>4,076,524,102.44</u>	<u>5,002,843,319.07</u>
其中：存放在境外的款项	<u>59,026.44</u>	<u>113,919.39</u>

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金 36,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)为本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

(2) 交易性金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	60,174,866.18	-
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(a)	151,400,000.00	-
	<u>211,574,866.18</u>	<u>-</u>

交易权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

- (a) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为本集团下属子公司上海城投控股投资有限公司(“控股投资”)购买的诺德基金千金 175 号管理资产管理计划。该计划主要从事 A 股股票的投资。本集团在该基金的最大风险敞口为本公司所购份额在资产负债表日的账面价值 151,400,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：119,786,805.50 元，列示于可供出售金融资产)。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

(3) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	221,554,533.81	51,785,451.69
减：坏账准备	(3,698,481.53)	(3,382,087.00)
	<u>217,856,052.28</u>	<u>48,403,364.69</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	186,175,543.75	11,431,840.51
一到二年	320,679.70	6,915,843.18
二到三年	3,695,150.00	13,177,485.23
三到四年	13,177,485.23	15,099,960.65
四到五年	14,803,588.13	1,778,235.12
五年以上	3,382,087.00	3,382,087.00
	<u>221,554,533.81</u>	<u>51,785,451.69</u>

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>203,330,274.44</u>	<u>28,770.52</u>	<u>91.77%</u>

(c) 坏账准备

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预 期信用损失率	坏账准备	理由
其他第三方	<u>3,382,087.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>(3,382,087.00)</u>	预计无法收回

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 政府单位：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预 期信用损失率	
		金额	
未逾期	<u>153,846,155.44</u>	0.01%	<u>(20,289.50)</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合 — 租金:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	10,290,202.92	2.75%	(283,437.81)

组合 — 关联方:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	52,755,991.53	0.02%	(9,026.92)

组合 — 其他:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	1,280,096.92	0.28%	(3,640.30)

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 286,582.89 元，其中收回或转回的坏账准备金额为 317,811.37 元，相应的账面余额为 18,827,775.28 元。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(d) 本年度无实际核销的应收账款。

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团共有账面价值为 1,124,871.19 元的应收账款(2018 年 12 月 31 日：2,913,636.72 元)质押给银行作为取得长期借款 300,000,000.00 元的担保(2018 年 12 月 31 日：300,000,000.00 元)(附注四(24))。

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	440,766,911.35	59.54%	87,152,807.86	25.62%
一到二年	46,671,190.17	6.30%	248,923,017.12	73.20%
二到三年	248,923,017.12	33.62%	3,026,000.00	0.89%
三年以上	4,004,865.00	0.54%	978,865.00	0.29%
	<u>740,365,983.64</u>	<u>100.00%</u>	<u>340,080,689.98</u>	<u>100.00%</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 299,599,072.29 元(2018 年 12 月 31 日 252,927,882.12 元)，主要为预付住发中心差价款。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项分析如下：

	金额	占预付款总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>671,981,843.76</u>	<u>90.76%</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项(i)(附注八(6))	623,212,976.59	581,835,543.40
应收押金保证金	62,617,433.27	61,448,372.92
应收代垫款项	16,740,818.81	13,639,751.08
其他	110,248,404.19	110,692,106.68
	<u>812,819,632.86</u>	<u>767,615,774.08</u>
减：坏账准备	(110,929,778.01)	(111,250,557.17)
	<u>701,889,854.85</u>	<u>656,365,216.91</u>

- (i) 于 2018 年 10 月，本集团之子公司置地集团联合光明房地产集团股份有限公司(“光明地产”)、上海农工商旺都物业管理有限公司(“上海农工商”)与关联公司常州明城置业发展有限公司(“常州明城”)签订关于常州市钟楼区城西分区新闻街道(JZX20181403)号地块合作开发协议，由置地集团、光明地产及上海农工商分别按认缴出资比例向常州明城提供借款，约定利率 7%。于 2019 年 11 月 29 日，置地集团联合光明地产、上海农工商与常州明城签订资金占用协议，约定 2019 年度各股东向常州明城提供的借款按年利率 9% 计算。于 2019 年 12 月 31 日，应收关联方款项中包含应收常州明城借款本金 522,969,658.48 元(2018 年 12 月 31 日：500,969,658.48 元)，应收利息 54,841,389.68 元(2018 年 12 月 31 日：6,182,706.49 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，应收关联方款项还包含应收上海黄山合城置业有限公司(“黄山合城”)股利 45,401,928.43 元(2018 年 12 月 31 日：65,401,928.43 元)。

- (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	132,866,159.36	567,533,524.25
一到二年	507,071,738.32	13,741,026.95
二到三年	8,186,810.14	4,978,601.78
三年以上	164,694,925.04	181,362,621.10
	<u>812,819,632.86</u>	<u>767,615,774.08</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表:

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	656,365,216.91	-	111,250,557.17	(111,250,557.17)	(111,250,557.17)
会计政策变更	-	(458,220.55)	-	-	(458,220.55)
2019 年 1 月 1 日	656,365,216.91	(458,220.55)	111,250,557.17	(111,250,557.17)	(111,708,777.72)
本年新增的款项	125,316,288.19	(257,261.49)	-	-	(257,261.49)
本年减少的款项	(79,212,429.41)	136,261.20	(900,000.00)	900,000.00	1,036,261.20
2019 年 12 月 31 日	702,469,075.69	(579,220.84)	110,350,557.17	(110,350,557.17)	(110,929,778.01)

于 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续):

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
关联方应收款项组合			
一年以内	74,658,683.19	(11,739.13)	0.02%
一到二年	503,152,364.97	(79,114.32)	0.02%
五年以上	45,401,928.43	(7,781.38)	0.02%
押金保证金组合			
一年以内	51,027,780.27	(10,854.22)	0.02%
一到二年	3,360,600.00	(1,964.60)	0.06%
二到三年	4,874,300.00	(642.83)	0.01%
三年以上	3,354,553.00	(8,810.68)	0.26%
代垫款项组合			
一年以内	6,339,567.34	(174,619.80)	2.75%
一到二年	558,773.35	(15,391.09)	2.75%
二到三年	3,312,510.14	(91,241.63)	2.75%
三年以上	5,492,425.89	(151,290.86)	2.75%
其他组合			
一年以内	840,128.56	(23,140.89)	2.75%
三年以上	95,460.55	(2,629.41)	2.75%
	<u>702,469,075.69</u>	<u>(579,220.84)</u>	<u>0.08%</u>

(c) 本年度计提的坏账准备金额为 257,261.49 元；其中收回或转回的坏账准备金额为 1,036,261.20 元，相应的账面余额为 80,112,429.41 元。

于 2019 年度，本集团无实际核销的其他应收款。

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下:

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
常州明城	资金拆借	577,811,048.16	二年以内	71.09%	(90,853.45)
上海市闵行区 颀桥镇人民政府	土地 保证金	50,000,000.00	一年以内	6.15%	(6,594.08)
新华证券有限公司	往来款	46,390,288.01	五年以上	5.71%	(46,390,288.01)
黄山合城	往来款	45,401,928.43	五年以上	5.59%	(7,781.38)
海南原水	往来款	27,719,488.65	五年以上	3.41%	(27,719,488.65)
		<u>747,322,753.25</u>			<u>(74,215,005.57)</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	22,377,224,105.67	-	22,377,224,105.67
开发产品(ii)	1,986,878,529.22	-	1,986,878,529.22
外购商品房	4,543,037.37	-	4,543,037.37
低值易耗品	353,610.55	-	353,610.55
	<u>24,368,999,282.81</u>	<u>-</u>	<u>24,368,999,282.81</u>
	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	18,521,456,672.39	-	18,521,456,672.39
开发产品(ii)	2,353,534,163.18	-	2,353,534,163.18
外购商品房	4,543,037.37	-	4,543,037.37
低值易耗品	358,900.66	-	358,900.66
	<u>20,879,892,773.60</u>	<u>-</u>	<u>20,879,892,773.60</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(i) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
露香园项目	2009 年 6 月	2020 年 9 月	9,850,620,000.00	6,264,243,550.59	5,848,648,026.77
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2015 年 12 月	2020 年 12 月	3,427,000,000.00	3,238,951,734.10	2,680,920,975.52
新江湾城科技园区	2012 年 3 月	2020 年 5 月	8,219,000,000.00	2,640,335,448.11	2,345,994,154.16
洞泾镇新农河三号-1 地块	2019 年 9 月	2021 年 9 月	3,000,000,000.00	2,484,210,676.44	-
闵行区七宝社区地块动迁 安置房项目	2017 年 12 月	2020 年 6 月	3,857,809,100.00	1,811,056,205.89	1,309,191,785.67
松江区车墩镇大型居住社区	2015 年 12 月	2020 年 12 月	1,922,252,840.00	1,629,011,367.40	1,581,971,852.99
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016 年 4 月	2023 年 12 月	4,364,830,000.00	871,536,070.95	678,703,889.80
闵行区颛桥镇闵行新城项目	2019 年 9 月	2022 年 4 月	2,276,470,000.00	869,166,611.05	-
新江湾城社区 A3-05 地块	2019 年 7 月	2022 年 4 月	1,706,000,000.00	836,681,418.65	696,567,407.77
闵行区浦江镇浦江社区租赁住房项目	2018 年 11 月	2020 年 10 月	1,705,330,000.00	763,733,119.68	667,470,000.00
黄山高铁 A-1 商服地块	2019 年 5 月	2021 年 5 月	1,577,000,000.00	457,421,345.52	115,993,468.09
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018 年 12 月	2020 年 9 月	781,930,000.00	390,544,725.95	355,080,000.00
新凯家园二期集中商铺	2012 年 4 月	2020 年 12 月	470,000,000.00	120,170,735.91	119,724,054.54
新凯家园三期 B 块集中商业	2009 年 12 月	待定	226,355,500.00	161,095.43	161,095.43
松江区九亭镇安置小区项目	2016 年 12 月	2019 年 6 月	2,035,831,100.00	-	1,430,877,380.91
韵意洞泾南拓项目	2011 年 11 月	2019 年 6 月	3,286,550,000.00	-	690,152,580.74
				<u>22,377,224,105.67</u>	<u>18,521,456,672.39</u>

(ii) 开发产品

	竣工日期	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
新江湾城 C4 地块	2014 年 4 月	836,646,576.60	-	(341,818,867.48)	494,827,709.12
露香园项目	2014 年 8 月	660,548,970.87	-	(26,243,988.10)	634,304,982.77
新凯家园一期	2006 年 10 月	14,260,086.72	-	-	14,260,086.72
新凯家园二期	2010 年 3 月	4,971,266.60	-	-	4,971,266.60
新凯家园三期 C 地块	2014 年 9 月	8,508,214.59	-	-	8,508,214.59
新凯家园三期 D 地块	2013 年 12 月	14,546,902.10	-	-	14,546,902.10
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2016 年 6 月	35,896,289.02	282,242.55	(258,157.46)	35,920,374.11
诸光路 1 号地块 D 地块	2012 年 9 月	6,690,863.90	342,569.02	(342,401.31)	6,691,031.61
诸光路 2 号地块 E 地块	2015 年 6 月	11,458,987.53	1,919,322.38	(1,156,823.64)	12,221,486.27
闸北闹喜华庭项目	2016 年 6 月	35,000,239.60	-	-	35,000,239.60
韵意一期项目	2018 年 6 月	252,924,235.02	-	-	252,924,235.02
韵意洞泾南拓项目	2019 年 6 月	-	846,816,452.44	(846,816,452.44)	-
松江区九亭镇安置小区项目	2019 年 6 月	-	1,690,424,500.98	(1,690,424,500.98)	-
新江湾城科技园区	2014 年 6 月	454,524,031.29	18,284,286.63	(17,663,816.55)	455,144,501.37
其他		17,557,499.34	-	-	17,557,499.34
		<u>2,353,534,163.18</u>	<u>2,558,069,374.00</u>	<u>(2,924,725,007.96)</u>	<u>1,986,878,529.22</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(ii) 开发产品(续)

于 2019 年度，本集团计入存货成本中的资本化的借款费用为 550,596,346.79 元 (2018 年度：369,530,922.13 元)。用于确定借款费用资本化额的资本化率为年利率 4.93%(2018 年度：5.59%)。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 10,505,008,731.80 元的开发成本及开发产品作为 3,686,967,732.77 元长期借款的抵押物(附注四(24))。

(b) 存货可变现净值的确认依据是以存货的估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费后的金额确定。于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团未计提存货跌价准备。

(7) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	284,512,615.19	148,454,384.66
预缴增值税	46,015,044.66	100,678,029.84
预缴土地增值税	9,740,727.15	105,162,683.31
预缴营业税	9,313,505.38	11,538,505.37
预缴其他税费	9,069,367.65	13,186,823.10
	<u>358,651,260.03</u>	<u>379,020,426.28</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具	-	1,281,238,696.96
—其他	-	119,786,805.50
	-	<u>1,401,025,502.46</u>
以成本计量		
—可供出售权益工具	-	4,928,436.00
减：减值准备	-	(2,740,000.00)
	-	<u>1,403,213,938.46</u>

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下：

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—公允价值	-	1,281,238,696.96
—成本	-	1,108,621,663.04
—累计计入其他综合收益	-	172,617,033.92
—累计计提减值	-	-
其他		
—公允价值	-	119,786,805.50
—成本	-	201,000,000.00
—累计计入其他综合收益	-	(81,213,194.50)
—累计计提减值	-	-
合计		
—公允价值	-	1,401,025,502.46
—成本	-	1,309,621,663.04
—累计计入其他综合收益	-	91,403,839.42
—累计计提减值	-	-

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 其他权益工具投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
权益工具投资		
非上市公司股权		
—上海管道纯净水股份有限公司	1,878,436.00	-
—上海飞骋房地产有限公司	310,000.00	-
—上海莱福(集团)股份有限公司	-	-
	<u>2,188,436.00</u>	<u>-</u>
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海管道纯净水股份有限公司		
—成本	1,878,436.00	-
—累计公允价值变动	-	-
	<u>1,878,436.00</u>	<u>-</u>
上海飞骋房地产有限公司		
—成本	310,000.00	-
—累计公允价值变动	-	-
	<u>310,000.00</u>	<u>-</u>
上海莱福(集团)股份有限公司		
—成本	2,740,000.00	-
—累计公允价值变动	(2,740,000.00)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,188,436.00</u>	<u>-</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他非流动金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
股权投资基金(i)	359,480,039.25	-
非上市公司股权投资(ii)	401,212,135.54	-
	<u>760,692,174.79</u>	<u>-</u>

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

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

(11) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业(a)	29,290,491.22	25,375,519.37
联营企业(b)	6,356,590,373.85	5,801,285,329.29
	<u>6,385,880,865.07</u>	<u>5,826,660,848.66</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,385,880,865.07</u>	<u>5,826,660,848.66</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动							2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额		
		追加 投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他	
上海诚鼎创富投资管理 有限公司	20,400,682.43	-	-	8,905,022.70	-	-	(5,000,000.00)	-	-	-	24,305,705.13	-
上海湾谷科技园管理 有限公司	4,974,836.94	-	-	9,949.15	-	-	-	-	-	-	4,984,786.09	-
	25,375,519.37	-	-	8,914,971.85	-	-	(5,000,000.00)	-	-	-	29,290,491.22	-

在合营企业中的权益相关信息详见附注六(2)。

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2018年 12月31日	本年增减变动							2019年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
西部证券股份有限公司 (“西部证券”)	3,043,613,957.33	-	-	92,907,219.87	(2,206,218.47)	-	(30,652,789.58)	-	(13,866,364.37)	3,089,795,804.78	-
上海高泰房地产开发 有限公司	822,691,301.60	-	-	8,804,416.27	-	-	-	-	-	831,495,717.87	-
上海合庭房地产开 发有限公司	362,926,392.24	-	-	(5,556,649.91)	-	-	-	-	-	357,369,742.33	-
上海开古房地产开 发有限公司(i)	225,090,316.12	108,180,000.00	-	(192,162.44)	-	-	-	-	-	333,078,153.68	-
上海沪风房地产开 发有限公司(ii)	230,860,617.72	62,640,000.00	-	(225,594.64)	-	-	-	-	-	293,275,023.08	-
上海东荣房地产开 发有限公司	197,166,542.68	-	-	37,675.15	-	-	-	-	-	197,204,217.83	-
上海康州房地产开 发有限公司	150,396,502.13	-	-	(149,984.68)	-	-	-	-	-	150,246,517.45	-
常州明城	39,431,100.66	-	-	(16,347,693.50)	-	-	-	-	-	23,083,407.16	-
黄山台城	15,409,978.75	-	-	1,856,002.15	-	-	-	-	-	17,265,980.90	-
上海城鼎新扬子投 资合伙企业(有限合伙)	214,320,107.95	-	(14,925,375.00)	6,139,048.82	-	-	-	-	-	205,533,781.77	-
上海城鼎同股权投资 基金有限公司	101,596,648.28	-	(17,948,952.00)	12,753,306.06	-	-	-	-	-	96,401,002.34	-

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动						2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		
上海诚鼎扬子投资合伙 企业(有限合伙)	46,067,034.61	-	(8,746,356.00)	16,710,478.14	-	-	-	54,031,156.75	-
上海电科诚鼎智能产业投资 合伙企业(有限合伙)	31,090,793.44	-	(7,857,143.00)	14,374,007.17	-	(4,285,714.00)	-	33,321,943.61	-
上海诚鼎创业投资有限公司	43,185,697.78	-	-	1,973,530.08	-	(11,900,000.00)	-	33,259,227.86	-
上海诚鼎创佳投资管理 有限公司	8,912,520.95	-	-	11,687,452.61	-	(7,400,000.00)	-	13,199,973.56	-
上海诚鼎扬子股权投资基金 管理合伙企业(有限合伙)	7,322,889.68	-	(2,643,750.00)	(431,545.66)	-	-	-	4,247,594.02	-
上海德同诚鼎股权投资基金 管理有限公司	2,666,734.44	-	-	948,320.60	-	(962,772.71)	-	2,652,282.33	-
上海诚鼎投资管理有限公司	2,263,246.79	-	-	2,747,492.82	-	(3,990,000.00)	-	1,020,739.61	-
上海诚鼎创云股权投资基金 管理合伙企业(有限合伙)	839,532.51	-	-	17,712.72	-	-	-	857,245.23	-
上海市建筑科学研究院 (集团)有限公司	244,689,041.37	-	-	17,091,873.72	863,451.04	(4,805,629.42)	-	257,838,736.71	-
上海湾城石油有限公司	10,744,372.26	-	-	870,483.97	-	-	-	11,614,856.23	-
上海城投集团财务 有限公司(iii)	-	200,000,000.00	-	860,520.12	-	-	-	200,860,520.12	-
无锡诚鼎智慧城市创业 股权投资合伙企业 (有限合伙)(iv)	-	90,000,000.00	-	(1,638,606.82)	-	-	-	88,361,393.18	-
扬州市华建诚鼎股权投资合 伙企业(有限合伙)(v)	-	60,000,000.00	-	-	-	-	-	60,000,000.00	-
上海诚鼎华建投资管理 合伙企业(有限合伙)(vi)	-	1,750,000.00	-	(1,174,644.55)	-	-	-	675,355.45	-
	5,801,285,329.29	522,570,000.00	(52,121,576.00)	164,062,658.07	(1,342,767.43)	(63,996,905.71)	(13,866,364.37)	6,356,590,373.85	-

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 2019 年 12 月，上海开古房地产开发有限公司注册资本由 629,500,000.00 元增至 930,000,000.00 元，本集团按照持股比例增加投资 108,180,000.00 元。
- (ii) 2019 年 12 月，上海沪风房地产开发有限公司注册资本由 658,000,000.00 元增至 832,000,000.00 元，本集团按照持股比例增加投资 62,640,000.00 元。
- (iii) 2019 年 12 月，本公司与本公司之母公司上海城投共同出资设立了上海城投集团财务有限公司，本公司持股 20%。于 2019 年 9 月 20 日，本公司以现金 200,000,000.00 元出资。
- (iv) 2019 年 9 月，本公司与上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业(有限合伙)、无锡太湖金投创新创业产业投资企业(有限合伙)等共同出资设立了无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)，本公司持股 29.67%。于 2019 年 10 月 25 日，本公司以现金 90,000,000.00 元出资。
- (v) 2019 年 12 月，本公司与上海韵筑投资有限公司(“韵筑投资”)、天津市政投资有限公司(“天津市政”)等共同出资设立了扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)，本公司持股 33.06%。于 2019 年 12 月 31 日，本公司以现金 60,000,000.00 元出资。
- (vi) 2019 年 5 月，本公司与上海沃土投资管理有限公司、韵筑投资、天津市政等共同出资设立了上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限合伙)，本公司持股 35.00%。于 2019 年 5 月 22 日，本公司以现金 1,750,000.00 元出资。

在联营企业中的权益相关信息详见附注六(2)。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
2018 年 12 月 31 日	1,210,622,572.81	663,107,240.39	1,873,729,813.20
本年增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	1,210,622,572.81	663,107,240.39	1,873,729,813.20
累计折旧			
2018 年 12 月 31 日	(150,394,867.22)	(68,768,068.12)	(219,162,935.34)
本年计提	(28,036,668.48)	(15,629,650.44)	(43,666,318.92)
本期减少	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	(178,431,535.70)	(84,397,718.56)	(262,829,254.26)
减值准备			
2018 年 12 月 31 日 及 2019 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2019 年 12 月 31 日	1,032,191,037.11	578,709,521.83	1,610,900,558.94
2018 年 12 月 31 日	1,060,227,705.59	594,339,172.27	1,654,566,877.86

2019 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 43,666,318.92 元(2018 年度：43,666,318.92 元)，2019 年度及 2018 年度均未计提减值准备。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 871,362,664.09 元(2018 年 12 月 31 日：897,379,885.45 元)的投资性房地产作为长期借款 300,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：300,000,000.00 元)的抵押(附注四(24))。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价				
2018 年 12 月 31 日	27,909,778.38	3,387,929.35	10,787,571.80	42,085,279.53
本年增加				
购置	-	-	922,683.06	922,683.06
本年减少				
处置及报废	-	-	(720,227.52)	(720,227.52)
2019 年 12 月 31 日	27,909,778.38	3,387,929.35	10,990,027.34	42,287,735.07
累计折旧				
2018 年 12 月 31 日	(13,381,140.28)	(2,053,004.50)	(7,798,460.63)	(23,232,605.41)
本年增加				
计提	(749,463.12)	(237,349.82)	(1,409,223.78)	(2,396,036.72)
本年减少				
处置及报废	-	-	609,982.77	609,982.77
2019 年 12 月 31 日	(14,130,603.40)	(2,290,354.32)	(8,597,701.64)	(25,018,659.36)
减值准备				
2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2019 年 12 月 31 日	13,779,174.98	1,097,575.03	2,392,325.70	17,269,075.71
2018 年 12 月 31 日	14,528,638.10	1,334,924.85	2,989,111.17	18,852,674.12

(14) 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2019 年 12 月 31 日
软件使用费	312,893.01	203,773.58	(130,377.48)	386,289.11

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	609,256,327.65	152,314,081.91	213,100,264.76	53,275,066.19
预提土地增值税	311,191,695.59	77,797,923.90	1,332,258,498.35	333,064,624.59
暂时未支付成本费用	226,756,768.93	56,689,192.23	167,897,922.87	41,974,480.71
预收账款预计利润	109,054,514.52	27,263,628.63	201,265,141.92	50,316,285.48
长期股权投资账面价 值和计税价值差异	67,389,431.56	16,847,357.89	91,107,120.10	22,776,780.03
金融资产公允价值 变动引起的调整	65,010,334.68	16,252,583.67	-	-
资产减值准备	48,522,350.16	12,130,587.54	47,713,222.80	11,928,305.70
存货账面价值与计税 基础的差额	59,822,120.88	14,955,530.22	-	-
可供出售金融资产 公允价值变动	-	-	81,213,194.50	20,303,298.63
	<u>1,497,003,543.97</u>	<u>374,250,885.99</u>	<u>2,134,555,365.30</u>	<u>533,638,841.33</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		42,219,158.85		50,316,285.48
预计于 1 年后转回的金额		<u>332,031,727.14</u>		<u>483,322,555.85</u>
		<u>374,250,885.99</u>		<u>533,638,841.33</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并 长期股权投资账面价值 和计税价值差异	1,284,309,528.80	321,077,382.20	1,284,309,528.80	321,077,382.20
金融资产公允价值 变动引起的调整	10,411,191.08	2,602,797.77	-	-
可供出售金融资产 公允价值变动	565,950.52	141,487.63	-	-
	-	-	172,617,033.92	43,154,258.48
	<u>1,295,286,670.40</u>	<u>323,821,667.60</u>	<u>1,456,926,562.72</u>	<u>364,231,640.68</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		-		-
预计于 1 年后转回的金额		<u>323,821,667.60</u>		<u>364,231,640.68</u>
		<u>323,821,667.60</u>		<u>364,231,640.68</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	248,257,456.40	161,281,708.40
可抵扣亏损	368,522,232.00	358,450,155.61
	<u>616,779,688.40</u>	<u>519,731,864.01</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2019	-	32,785,574.81
2020	12,716,169.21	12,855,511.65
2021	106,537,431.93	106,538,669.29
2022	199,299,722.81	199,299,722.81
2023	6,970,677.05	6,970,677.05
2024	42,998,231.00	-
	<u>368,522,232.00</u>	<u>358,450,155.61</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额：

抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵消后余额	互抵金额	抵消后余额
递延所得税资产	(14,177.27)	374,236,708.72	(21,660,284.04)	511,978,557.29
递延所得税负债	(14,177.27)	323,807,490.33	(21,660,284.04)	342,571,356.64

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 资产减值及损失准备

	2018年 12月31日	会计政策 变更	2019年 1月1日	本年增加	本年转回	2019年 12月31日
应收账款坏账准备	3,382,087.00	347,623.01	3,729,710.01	286,582.89	(317,811.37)	3,698,481.53
其中：单项计提坏账准备	3,382,087.00	-	3,382,087.00	-	-	3,382,087.00
组合计提坏账准备	-	347,623.01	347,623.01	286,582.89	(317,811.37)	316,394.53
其他应收款坏账准备	111,250,557.17	458,220.55	111,708,777.72	257,261.49	(1,036,261.20)	110,929,778.01
其中：单项计提坏账准备	111,250,557.17	-	111,250,557.17	-	(900,000.00)	110,350,557.17
组合计提坏账准备	-	458,220.55	458,220.55	257,261.49	(136,261.20)	579,220.84
可供出售金融资产减值准备	2,740,000.00	(2,740,000.00)	-	-	-	-
	117,372,644.17	(1,934,156.44)	115,438,487.73	543,844.38	(1,354,072.57)	114,628,259.54

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款

	币种	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
委托借款(a)	人民币	1,292,000,000.00	-
保证借款(b)	人民币	400,000,000.00	400,000,000.00
		<u>1,692,000,000.00</u>	<u>400,000,000.00</u>

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日，银行委托贷款 1,280,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)系由上海城投环保金融服务有限公司(“环保金融”)通过浦发银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.20%。

根据本集团之子公司黄山山海置业有限公司(“黄山山海”)与其母公司置地集团、少数股东黄山市富徽城市综合开发有限公司(“黄山富徽”)和中国建设银行签署的集团式委托贷款协议，黄山山海在此协议下的短缺金额将以委托贷款的方式向置地集团及黄山富徽借入，年利率为 5.22%。于 2019 年 12 月 31 日，黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为 12,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)。

- (b) 于 2019 年 12 月 31 日，银行保证借款 400,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：400,000,000.00)系由本公司为本集团之子公司上海城投置地(香港)有限公司(“置地香港”)提供保证。

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 4.20%至 5.24%(2018 年 12 月 31 日为 5.24%)。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程及配套设施款	2,339,936,304.81	1,889,185,765.63
其他	173,054,012.03	176,748,087.17
	<u>2,512,990,316.84</u>	<u>2,065,933,852.80</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,368,402,024.67 元 (2018 年 12 月 31 日：511,491,544.67 元)，主要为未结算工程及配套设施款。

(19) 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
房地产开发项目预收款(a)	1,802,859,352.71	3,680,367,584.61
预收代建工程款(附注八(6))	42,760,000.00	19,760,000.00
其他	3,692,788.21	3,065,746.92
	<u>1,849,312,140.92</u>	<u>3,703,193,331.53</u>

(a) 预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
松江区车墩镇大型居住社区露香园项目	1,486,665,475.88	1,244,418,117.45
闵行七宝社区地块动迁安置房项目	130,365,486.04	156,218,315.04
韵意一期项目	77,000,000.00	-
新江湾城 C4 地块	49,150,000.00	49,150,000.00
新凯家园二期	36,447,031.74	257,087,013.06
新凯家园三期 D 地块	10,000,000.00	10,000,000.00
新凯家园三期 C 地块	7,048,939.75	7,048,939.75
诸光路 1 号地块 D 地块	5,763,997.80	5,763,997.80
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	211,865.97	211,865.97
诸光路 2 号地块 E 地块	193,475.64	193,475.64
松江区九亭镇安置小区项目	13,079.89	13,079.89
韵意洞泾南拓展项目	-	1,280,540,000.00
	-	669,722,780.01
	<u>1,802,859,352.71</u>	<u>3,680,367,584.61</u>

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,436,139,682.60 元(2018 年 12 月 31 日：1,806,028,206.17 元)，主要为预收房地产开发项目的预收款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结转入收入。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	38,261,578.83	31,989,949.31
应付设定提存计划(b)	447,713.01	453,744.81
	<u>38,709,291.84</u>	<u>32,443,694.12</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	29,077,227.55	81,720,928.45	(75,999,326.93)	34,798,829.07
职工福利费	-	5,515,830.49	(5,408,771.32)	107,059.17
社会保险费	374,749.32	5,461,028.70	(5,470,980.40)	364,797.62
其中：医疗保险费	374,480.02	4,845,496.80	(4,855,179.20)	364,797.62
工伤保险费	65.30	105,778.90	(105,844.20)	-
生育保险费	204.00	509,753.00	(509,957.00)	-
住房公积金	224,908.14	5,647,611.00	(5,670,155.10)	202,364.04
工会经费和职工教育经费	2,248,953.68	1,824,216.98	(1,348,752.35)	2,724,418.31
其他	64,110.62	535,006.10	(535,006.10)	64,110.62
	<u>31,989,949.31</u>	<u>100,704,621.72</u>	<u>(94,432,992.20)</u>	<u>38,261,578.83</u>

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	402,572.14	12,838,096.60	(12,842,384.70)	398,284.04
失业保险费	51,172.67	247,729.50	(249,473.20)	49,428.97
	<u>453,744.81</u>	<u>13,085,826.10</u>	<u>(13,091,857.90)</u>	<u>447,713.01</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交土地增值税	311,191,695.59	1,332,258,498.35
应交企业所得税	196,109,029.21	474,466,176.31
未交增值税	52,419,297.20	99,429,476.34
应交契税	28,246,800.00	-
应交土地使用税	3,965,668.15	3,791,760.01
应交城市维护建设税	3,803,573.46	5,084,793.47
应交教育费附加	2,940,756.37	3,410,514.00
应交个人所得税	2,031,877.48	2,377,024.26
应交印花税	447,756.03	555,944.52
应交房产税	14,409.21	4,023,508.49
其他	434,767.95	142,329.46
	<u>601,605,630.65</u>	<u>1,925,540,025.21</u>

(22) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付往来款项(i)	702,123,003.42	-
应付关联方款项(附注八(6))	368,586,926.64	399,413,872.37
应付债券利息	134,942,763.31	142,205,205.46
销售意向金及定金	110,432,069.24	111,040,903.56
应付无限售条件流通股股利	9,823,745.53	9,773,251.37
应付分期付息到期还本的 长期借款利息	8,597,123.58	6,325,241.21
应付短期借款利息	8,169,731.12	9,773,250.66
其他	95,115,873.21	129,228,080.68
	<u>1,437,791,236.05</u>	<u>807,759,805.31</u>

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 其他应付款(续)

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 402,705,392.35 元(2018 年 12 月 31 日：477,249,878.59 元)。

(23) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(24))	1,681,000,000.00	1,000,000.00
一年内到期的应付债券(附注四(25))	-	1,998,565,861.47
	<u>1,681,000,000.00</u>	<u>1,999,565,861.47</u>

(24) 长期借款

	币种	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	4,581,499,732.77	2,342,149,900.00
保证借款(ii)	人民币	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
委托借款(iii)	人民币	700,000,000.00	-
		<u>6,881,499,732.77</u>	<u>3,942,149,900.00</u>
减：一年内到期的长期借款(附注四(23))			
抵押借款(i)	人民币	(81,000,000.00)	(1,000,000.00)
保证借款	人民币	(1,600,000,000.00)	-
		<u>5,200,499,732.77</u>	<u>3,941,149,900.00</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 长期借款(续)

- (i) 本集团之子公司上海城鸿置业有限公司(“城鸿”)与兴业银行股份有限公司上海虹口支行签订总额为 600,000,000.00 元的贷款协议。于 2019 年 12 月 31 日，城鸿以其账面价值为 871,362,664.09 元(2018 年 12 月 31 日：897,379,885.45 元)的投资性房地产作为抵押(附注四(12))，以账面价值为 1,124,871.19 元的应收账款(附注四(3))(2018 年 12 月 31 日：2,913,636.72 元)作为质押。该借款期限为自 2013 年 5 月 8 日起 12 年，利息每季支付一次。于 2019 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 300,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：300,000,000.00 元)。

本集团子公司上海城展置业有限公司(“城展”)于 2017 年与银团签订信用额度为 25 亿元的信用贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，首次提款日为 2017 年 7 月 14 日，借款期限为首次提款日之后 5 年。借款人承诺在项目取得土地使用权证之时，应及时且无条件配合代理行立即办妥土地使用权抵押手续，并在项目满足在建工程抵押登记条件后及时且无条件配合代理行立即追加办妥在建工程抵押登记手续。于 2019 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 594,532,000.00 元(2018 年 12 月 31 日余额 91,534,000.00 元)，其中一年内到期的借款金额为 20,000,000.00 元。

2018 年，本集团子公司上海露香园置业有限公司(“露香园”)与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订贷款额度为人民币 35 亿元的抵押贷款。由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，招商银行股份有限公司上海分行和平安银行股份有限公司上海分行作为参贷行。首次提款日为 2018 年 9 月 20 日，借款期限为首次提款日之后的 5 年，利息每季度支付一次。露香园以其账面价值为 6,264,243,550.59 元的开发成本作为抵押物。于 2019 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 2,915,920,108.70 元(2018 年 12 月 31 日：1,948,571,400.00 元)，其中一年内到期金额为 1,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：1,000,000.00 元)。

2018 年，本集团之子公司上海新江湾城投资发展有限公司(“新江湾城”)与中国工商银行股份有限公司上海市分行签订总额为 906,000,000.00 元的银团贷款协议。中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部为牵头行、代理行，上海浦东发展银行第一营业部为参加行。该借款期限为自 2018 年 4 月 28 日起 6 年，利息每季支付一次。于 2019 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 252,044,500.00 元(2018 年 12 月 31 日：2,044,500.00)，其中一年内到期金额 10,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)。新江湾城以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目的在建工程及对应的土地使用权金额 2,197,792,098.32 元作为该借款的抵押物。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 长期借款(续)

2019 年，本集团子公司上海城协房地产有限公司(“城协”)与中国银行上海市分行签订总额为 1,300,000,000.00 元的贷款协议。于 2019 年 12 月 31 日，本公司以其账面总价值 1,811,056,205.89 元的闵行区七宝镇 10-04 地块保障房项目土地使用权及在建工程作为抵押。该借款期限为自 2019 年 3 月 29 日起 3 年，利息每季度支付一次，本金按照本项目保障房资金回笼进度归还。于 2019 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 472,903,993.83 元(2018 年 12 月 31 日：无)，其中一年内到期金额为 50,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)。

2019 年，本集团子公司黄山山海置业有限公司(“黄山山海”)与中国建设银行股份有限公司黄山高新技术产业开发区支行签订贷款总额为 1.3 亿元的抵押贷款。该借款首次提款日为 2019 年 9 月 19 日，借款期限为首次提款日之后 3 年，利息每季支付一次。于 2019 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 46,099,130.24 元。本公司以其账面价值为 231,916,877.00 元的国有建设用地使用权作为该借款的抵押物。

- (ii) 2019 年 12 月 31 日，本公司借入的信托保证借款 1,600,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：1,600,000,000.00 元)，将于一年内到期。该借款系由上海城投为本公司提供保证，利息每季度支付一次(附注八(5)(c))。
- (iii) 于 2019 年 12 月 31 日，银行委托借款 350,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团之子公司上海城源房地产有限公司(“城源”)之委托贷款，年利率为 3.70%。

于 2019 年 12 月 31 日，银行委托借款 350,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团之子公司上海城驰房地产有限公司(“城驰”)之委托贷款，年利率为 3.70%。

- (iv) 于 2019 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 3.70%至 5.48%(2018 年 12 月 31 日：4.04%至 5.95%)。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2019 年 12 月 31 日
14 沪城控 MTN001 (101474004)	1,998,565,861.47	-	(38,196,164.41)	39,630,302.94	(2,000,000,000.00)	-
15 沪城控 MTN001 (101575003) 品种一(7 年期)	1,489,038,172.28	-	(78,750,000.00)	81,871,344.78	-	1,492,159,517.06
19 沪城控 MTN001 (101900542)	-	2,500,000,000.00	(80,360,958.90)	69,244,487.12	-	2,488,883,528.22
	3,487,604,033.75	2,500,000,000.00	(197,307,123.31)	190,746,134.84	(2,000,000,000.00)	3,981,043,045.28
减: 一年内到期的 应付债券	<u>(1,998,565,861.47)</u>					-
	<u>1,489,038,172.28</u>					<u>3,981,043,045.28</u>

债券有关信息如下:

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 沪城控 MTN001(a)	2,000,000,000.00	2014/04/21	5 年	2,000,000,000.00
15 沪城控 MTN001(101575003)(b)	1,500,000,000.00	2015/04/22	7 年	1,500,000,000.00
19 沪城控 MTN001(101900542)(c)	2,500,000,000.00	2019/04/15	5 年	2,500,000,000.00

- (a) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2013]MTN357 号文核准, 本公司于 2014 年 4 月 21 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息, 固定年利率为 6.28%, 每年付息一次, 该债券由上海城投提供担保。
- (b) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2015]MTN77 号文核准, 本公司于 2015 年 4 月 22 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息, 固定年利率为 5.25%, 每年付息一次, 该债券由上海城投提供担保。
- (c) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2019]MTN132 号文核准, 本集团于 2019 年 4 月 15 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息, 固定年利率为 4.53%, 每年付息一次。

(26) 长期应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
押金及保证金	14,590,997.40	12,992,726.00
减: 一年内到期长期应付款	-	-
	<u>14,590,997.40</u>	<u>12,992,726.00</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 股本

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动				2019 年 12 月 31 日
		发行股份	送股	公积金转股	其他	小计
人民币普通股	<u>2,529,575,634.00</u>	-	-	-	-	<u>2,529,575,634.00</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 年 12 月 31 日
		发行股份	送股	公积金转股	其他	小计
人民币普通股	<u>2,529,575,634.00</u>	-	-	-	-	<u>2,529,575,634.00</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 资本公积

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
股本溢价	1,229,819,965.07	-	-	1,229,819,965.07
其他资本公积-				
权益法核算的被投资单位除综合收益 和利润分配以外的其他权益变动	578,898,984.78	-	-	578,898,984.78
子公司其他资本公积变动	(442,133.90)	-	-	(442,133.90)
	<u>1,808,276,815.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,808,276,815.95</u>
	2017年 12月31日	本年增加	本年减少	2018年 12月31日
股本溢价	1,229,819,965.07	-	-	1,229,819,965.07
其他资本公积-				
权益法核算的被投资单位除综合收益 和利润分配以外的其他权益变动	578,898,984.78	-	-	578,898,984.78
子公司其他资本公积变动	(442,133.90)	-	-	(442,133.90)
	<u>1,808,276,815.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,808,276,815.95</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2019 年度利润表中其他综合收益				
	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	所得税前 发生额	减: 其他综合 收益本年转出	减: 所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 少数股东
将重分类进损益的 其他综合收益								
权益法下可转损益的 其他综合收益	(116,121,876.40)	130,150,204.64	14,028,328.24	(1,342,767.43)	12,685,560.81	-	(1,342,767.43)	-
可供出售金融资产 公允价值变动损益	68,552,879.55	(68,552,879.55)	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资 公允价值变动	-	(2,740,000.00)	(2,740,000.00)	-	(2,740,000.00)	-	-	-
	(47,568,996.85)	58,857,325.09	11,288,328.24	(1,342,767.43)	9,945,560.81	-	(1,342,767.43)	-

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益		2018 年度利润表中其他综合收益				
	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	所得税前 发生额	减：其他综合收 益本年转出	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东
将重分类进损益的 其他综合收益							
权益法下可转损益的 其他综合收益	72,865,506.03	(188,987,382.43)	(218,731,231.54)	-	29,743,849.11	(188,987,382.43)	-
可供出售金融资产 公允价值变动损益	522,370,189.71	(453,817,310.16)	(196,437,042.31)	(408,652,704.58)	151,272,436.73	(453,817,310.16)	-
	595,235,695.74	(642,804,692.59)	(415,168,273.85)	(408,652,704.58)	181,016,285.84	(642,804,692.59)	-

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	会计政策 变更(a)	2019 年 1 月 1 日	本年提取	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,300,304,056.28	(3,285,413.40)	2,297,018,642.88	48,731,879.20	-	2,345,750,522.08
	2017 年 12 月 31 日		本年提取		本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,203,226,627.48		97,077,428.80		-	2,300,304,056.28

- (a) 于 2019 年 1 月 1 日，由于首次执行新金融工具准则调整盈余公积 3,285,413.40 元(附注二(27))。

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司于 2019 年度计提法定盈余公积 48,731,879.20 元(2018 年度：97,077,428.80 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2019 年度和 2018 年度均未提取任意盈余公积金。

(31) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润(调整前)	12,237,740,368.83	11,938,909,919.26
调整(a)	(70,073,450.79)	-
年初未分配利润(调整后)	12,167,666,918.04	11,938,909,919.26
加：本年归属于母公司股东的净利润	605,847,279.31	1,028,301,786.87
减：提取法定盈余公积(b)	(48,731,879.20)	(97,077,428.80)
应付普通股股利(c)	(126,478,781.70)	(632,393,908.50)
年末未分配利润	12,598,303,536.45	12,237,740,368.83

- (a) 于 2019 年 1 月 1 日，由于首次执行新金融工具准则调整 2019 年年初未分配利润 70,073,450.79 元(附注二(27))。
- (b) 于 2019 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 801,911,018.86 元(2018 年 12 月 31 日：815,711,201.31 元)。
- (c) 根据 2019 年 3 月 18 日董事会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.05 元，按照已发行股份 2,529,575,634 股计算，派发现金股利 126,478,781.70 元。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 未分配利润(续)

- (d) 根据 2020 年 4 月 8 日董事会决议，董事会提议向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.072 元，按照已发行股份 2,529,575,634 股计算，拟派发现金股利 182,129,445.65 元，上述提议尚待股东大会批准(附注十一)。

(32) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	3,555,887,117.34	6,877,583,971.25
其他业务收入	87,701,582.11	25,023,310.85
	<u>3,643,588,699.45</u>	<u>6,902,607,282.10</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	2,984,929,048.03	4,986,234,252.10
其他业务成本	33,957,652.58	9,191,788.02
	<u>3,018,886,700.61</u>	<u>4,995,426,040.12</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业务(i)	<u>3,555,887,117.34</u>	<u>(2,984,929,048.03)</u>	<u>6,877,583,971.25</u>	<u>(4,986,234,252.10)</u>

- (i) 2019 年度，房地产业务中包含房地产销售收入 3,476,559,289.42 元(2018 年度：6,790,529,518.07 元)，房地产开发项目成本 2,882,983,362.26 元(2018 年度：4,938,376,048.58 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
劳务收入	<u>87,701,582.11</u>	<u>(33,957,652.58)</u>	<u>25,023,310.85</u>	<u>(9,191,788.02)</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度	计缴标准
房产税	18,708,432.04	14,970,240.47	参见附注三
城市维护建设税	12,820,816.82	19,250,872.39	参见附注三
教育费附加	9,930,748.24	16,907,217.84	参见附注三
印花税	3,403,167.91	3,655,311.62	参见附注三
营业税	2,225,000.00	1,182,052.58	参见附注三
土地增值税	(7,389,314.01)	794,163,123.54	参见附注三
其他	22,051,121.71	2,111,937.11	
	<u>61,749,972.71</u>	<u>852,240,755.55</u>	

(34) 销售费用

	2019 年度	2018 年度
房地产营销费用	7,763,467.01	49,720,757.53
职工薪酬	1,506,405.88	547,820.41
其他	16,840,144.37	20,689,900.95
	<u>26,110,017.26</u>	<u>70,958,478.89</u>

(35) 管理费用

	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	71,086,589.38	79,472,878.35
聘请中介机构费用	10,535,276.14	3,795,793.51
办公费	7,290,533.31	2,765,117.42
咨询费	6,538,721.80	2,380,753.04
物业管理费	5,339,111.08	6,910,023.72
福利费	3,670,427.77	3,553,974.58
折旧费	1,124,687.82	1,112,937.73
差旅费	954,306.54	1,185,121.41
业务招待费	432,199.49	401,901.22
其他	1,564,783.87	1,456,338.02
	<u>108,536,637.20</u>	<u>103,034,839.00</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 财务费用/(收入)

	2019 年度	2018 年度
利息支出	607,350,068.15	416,008,920.25
减：资本化利息(附注四(6))	(550,596,346.79)	(369,530,922.13)
利息费用	56,753,721.36	46,477,998.12
减：利息收入	(39,742,946.54)	(60,991,043.65)
其他	10,100,049.02	4,740,555.99
	<u>27,110,823.84</u>	<u>(9,772,489.54)</u>

(37) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2019 年度	2018 年度
房地产开发产品结转成本	2,882,983,362.26	4,938,376,048.58
职工薪酬	106,280,734.97	83,732,322.70
折旧费和摊销费用	46,192,733.12	46,190,119.67
维修费	32,914,747.03	73,834,571.57
专业服务费用	12,104,904.31	6,300,844.67
其他存货变动	9,469,285.83	9,333,671.22
房地产营销费用	7,763,467.01	49,720,757.53
劳务费	7,174,783.61	6,409,863.06
咨询费	6,538,721.80	3,973,365.01
水电费	4,209,893.01	5,954,552.92
差旅费	976,801.85	1,215,121.41
外包服务费	761,999.41	339,622.64
物业保修金退回	-	(94,773,617.64)
其他	36,161,920.86	38,812,114.67
	<u>3,153,533,355.07</u>	<u>5,169,419,358.01</u>

(38) 信用减值损失转回

	2019 年度	2018 年度
转回其他应收款坏账损失	778,999.71	-
转回应收账款坏账损失	31,228.48	-
	<u>810,228.19</u>	<u>-</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 其他收益

	2019 年度	2018 年度	与资产相关/ 与收益相关
代扣代缴个人所得税 手续费返还	<u>68,388.53</u>	<u>174,217.85</u>	与收益相关

(40) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	172,977,629.92	149,361,616.12
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产期间取得的投资收益	72,323,321.29	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产取得的投资收益(a)	46,704,246.62	-
对外贷款取得的投资收益(附注八(5)(e))	45,627,821.08	5,832,741.99
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	445,586,442.38
可供出售金融资产等在持有期间取得的 投资收益	-	26,664,473.08
	<u>337,633,018.91</u>	<u>627,445,273.57</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(a) 2019 年度，本集团处置持有的光大银行股票 116,514,987 股股份，实现投资收益 23,271,988.02 元。

2019 年度，本集团处置持有的国投资本 3,324,450 股股份，实现投资收益 23,432,258.60 元。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 公允价值变动收益

	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 —		
交易性权益工具投资	67,562,180.25	-
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	61,500,000.00	-
非上市公司股权投资	8,654,262.18	-
股权投资基金	(75,926,418.84)	-
	<u>61,790,023.59</u>	<u>-</u>

(42) 资产处置(损失)/收益

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
固定资产处置(损失)/利得	<u>(97,129.01)</u>	<u>467,382.67</u>	<u>(97,129.01)</u>

(43) 营业外收入

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
政府补助(a)	25,080,000.00	38,797,405.00	25,080,000.00
其他(b)	12,075,754.30	6,107,630.26	12,075,754.30
	<u>37,155,754.30</u>	<u>44,905,035.26</u>	<u>37,155,754.30</u>

(a) 政府补助明细

	2019 年度	2018 年度	与资产相关/ 与收益相关
政府扶持金	24,940,000.00	35,820,000.00	与收益相关
其他补贴收入	140,000.00	2,977,405.00	与收益相关
	<u>25,080,000.00</u>	<u>38,797,405.00</u>	

(b) 于 2019 年度，本集团收到南方证券股份有限公司(“南方证券”)破产清算组就南方证券破产程序终结后向债权人实施的破产财产分配款 10,200,000.00 元。

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 营业外支出

	2019年度	2018年度	计入2019年度 非经常性损益的金额
对外捐赠	200,000.00	-	200,000.00
房屋质量赔款	-	742,682.80	-
其他	57,936.46	911,847.82	57,936.46
	<u>257,936.46</u>	<u>1,654,530.62</u>	<u>257,936.46</u>

(45) 所得税费用

	2019年度	2018年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	81,312,382.64	581,991,964.66
递延所得税	119,146,942.16	(190,003,164.05)
	<u>200,459,324.80</u>	<u>391,988,800.61</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019年度	2018年度
利润总额	<u>838,296,895.88</u>	<u>1,562,057,036.81</u>
按适用税率计算的所得税	209,574,223.97	390,514,259.20
视同销售收入	785,714.29	3,333,333.33
归属于合营企业和联营企业的损益	(33,934,095.76)	(19,853,220.01)
非应纳税收入	(18,080,830.32)	(7,560,176.30)
不得扣除的成本、费用和损失	9,848,003.29	14,399,543.53
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	(510,881.76)	(2,406,341.46)
使用前期未确认递延所得税的可抵扣亏损	(35,144.95)	(5,736,946.93)
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	22,254,818.76	18,280,996.36
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	10,749,557.75	1,742,669.26
对以前期间所得税的调整	(192,040.47)	(725,316.37)
所得税费用	<u>200,459,324.80</u>	<u>391,988,800.61</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	605,847,279.31	1,028,301,786.87
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>2,529,575,634.00</u>	<u>2,529,575,634.00</u>
基本每股收益	<u>0.24</u>	<u>0.41</u>
其中：		
-持续经营基本每股收益：	0.24	0.41
-终止经营基本每股收益：	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2019 年度及 2018 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2019年度	2018年度
收回往来款	39,881,250.00	134,159,849.18
银行存款利息(附注四(36))	39,742,946.54	60,991,043.65
政府扶持金(附注四(43)(a))	24,940,000.00	35,820,000.00
物业保修金退回	-	181,206,737.19
其他	23,866,296.41	20,279,884.32
	<u>128,430,492.95</u>	<u>432,457,514.34</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2019年度	2018年度
支付往来款	64,440,000.00	202,037,684.50
支付投标保证金	50,000,000.00	46,000,000.00
保函保证金	36,000,000.00	-
支付房地产营销费	8,319,222.70	49,108,753.40
其他	36,374,803.79	37,148,398.94
	<u>195,134,026.49</u>	<u>334,294,836.84</u>

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2019年度	2018年度
收回往来款	<u>4,000,000.00</u>	<u>-</u>

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2019年度	2018年度
支付往来款	<u>26,000,000.00</u>	<u>500,969,658.48</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(e) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2019年度	2018年度
短期融资费用	-	3,019,200.35

(48) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2019年度	2018年度
净利润	637,837,571.08	1,170,068,236.20
加：固定资产折旧(附注四(13))	2,396,036.72	2,439,800.71
转回信用减值准备(附注四(38))	(810,228.19)	-
投资性房地产折旧(附注四(12))	43,666,318.92	43,666,318.92
长期待摊费用摊销(附注四(14))	130,377.48	84,000.04
处置固定资产的损失/(收益) (附注四(42))	97,129.01	(467,382.67)
公允价值变动收益(附注四(41))	(61,790,023.59)	-
财务费用	66,253,721.36	49,497,198.47
投资收益(附注四(40))	(337,633,018.91)	(627,445,273.57)
递延所得税(附注四(45))	119,146,942.16	(190,003,164.05)
存货的(增加)/减少(附注四(6))	(2,923,145,128.35)	49,751,074.43
经营性应收项目的增加	(537,213,452.40)	(87,712,443.19)
经营性应付项目的减少	(2,861,790,328.19)	(353,213,165.17)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(5,852,854,082.90)</u>	<u>56,665,200.12</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2019年度	2018年度
现金的年末余额	4,040,524,102.44	5,002,843,319.07
减：现金的年初余额	<u>(5,002,843,319.07)</u>	<u>(5,676,442,134.09)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(962,319,216.63)</u>	<u>(673,598,815.02)</u>

(b) 现金及现金等价物

	2019年12月31日	2018年12月31日
现金		
其中：库存现金	42,866.54	41,410.44
可随时用于支付的银行存款	4,040,187,343.31	5,002,652,747.90
可随时用于支付的其他货币资金	293,892.59	149,160.73
年末现金及现金等价物余额	<u>4,040,524,102.44</u>	<u>5,002,843,319.07</u>

五 合并范围的变更

于2019年5月13日，本公司之子公司置地集团设立全资子公司上海城辰置业有限公司(“城辰置业”)。于2019年9月26日，置地集团以现金人民币450,000,000.00元出资。

于2019年7月26日，本公司与中铁(上海)投资集团有限公司、中铁上海工程局集团有限公司共同出资设立了江阴高新区新城镇开发建设有限公司(“江阴新城镇”)，本公司持股50%。于2019年8月20日，本公司以现金人民币50,000,000.00元出资。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

六	(1)	(a)	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
							直接	间接	
			上海城投置业服务有限公司	上海市	上海市	服务业		100%	设立或投资
			上海新凯房地产开发有限公司("新凯")	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			上海韵意房地产开发有限公司("韵意")	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			城协	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			露香园	上海市	上海市	房地产	45.45%	54.55%	设立或投资
			城鸿	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			上海城浦置业有限公司("城浦")	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			城驰	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			城源	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			城明置业	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			黄山山海	上海市	上海市	房地产		70.00%	设立或投资
			上海城投置地项目管理有限公司	上海市	上海市	房地产		70.00%	设立或投资
			上海城业房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			置地香港	香港	香港	投资控股		100%	设立或投资
			上海城欣置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			上海城越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			上海城亭置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100%	设立或投资
			城展	上海市	上海市	房地产		90.00%	设立或投资

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六	(1)	(a)	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	
			上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		100%	设立或投资
			上海城投置业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100%		设立或投资
			上海诚鼎恒业投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100%		设立或投资
			城辰置业(附注五)	上海市	上海市	房地产	100%		设立或投资
			江阴新城镇(附注五)	无锡市	无锡市	房地产	50.00%		设立或投资
			置地集团	上海市	上海市	房地产	100%		设立或投资
			上海其越置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100%		同一控制下的企业合并
			控股投资	上海市	上海市	股权投资	100%		同一控制下的企业合并
			上海诚鼎城市产业投资管理中心	上海市	上海市	股权投资	99.00%		非同一控制下企业合并
			(有限合伙) (“诚鼎产业中心”)	上海市	上海市	股权投资	50.00%		非同一控制下企业合并
			新江湾城	上海市	上海市	房地产		100%	非同一控制下企业合并
			上海城颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100%	非同一控制下企业合并
			上实丰启置业(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100%	资产收购
			上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股		100%	资产收购
			上海丰启置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100%	资产收购

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2019年度归属于少数股东的损益	2019年度向少数股东分派股利	2019年12月31日少数股东权益
新江湾城	40.00%	32,243,679.80	(116,000,000.00)	1,019,135,499.56

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2019年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新江湾城	3,309,428,723.07	128,426,233.04	3,437,854,956.11	(326,894,325.02)	(563,121,882.20)	(890,016,207.22)
	2019年度			综合收益总额		
	营业收入			经营活动现金流量		
新江湾城	2,846,512.62	80,609,199.50	80,609,199.50	80,609,199.50	(1,382,821,961.01)	(1,382,821,961.01)

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

子公司名称	少数股东的持股 比例	2018 年度归属于 少数股东的损益	2018 年度向 少数股东分派股利	2018 年 12 月 31 日 少数股东权益
新江湾城	40.00%	140,504,430.48	(300,000,000.00)	1,102,891,819.76

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2018 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计		
新江湾城	4,430,022,223.02	267,655,589.31	4,697,677,812.33	(1,617,326,380.74)	(323,121,882.20)	(1,940,448,262.94)
	2018 年度					
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量		
新江湾城	3,072,410,067.25	351,261,076.20	351,261,076.20	351,261,076.20	1,225,172,262.14	

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经 营地	注册地	业务性质	对集团活动是 否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
联营企业 -						
西部证券(i)	陕西	陕西	证券业务	是	15.09%	
上海市建筑科学研究院(集团)有限公司(ii)	上海	上海	技术服务	是	10.00%	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	创业投资	是	24.88%	
上海沪风房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	是		36.00%
上海合庭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	是		36.00%
上海康州房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	是		36.00%
上海东荣房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	是		36.00%
上海开古房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	是		36.00%
上海高泰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	是		36.00%
上海城投集团财务有限公司	上海	上海	融资服务	是	20.00%	

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 本集团对西部证券的持股比例虽然低于 20%，但是西部证券董事会 11 名董事中的 2 名由本集团任命，本集团能够对西部证券施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团对上海市建筑科学研究院(集团)有限公司的持股比例虽然低于 20%，但是上海市建筑科学研究院(集团)有限公司董事会 7 名董事中的 1 名由本集团任命，本集团能够对上海市建筑科学研究院(集团)有限公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要联营企业的主要财务信息

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	西部证券	上海市建筑科学研究院 (集团)有限公司	西部证券	上海市建筑科学研究院 (集团)有限公司
流动资产	45,998,040,674.87	1,979,846,800.20	46,374,882,303.58	1,820,140,644.74
非流动资产	2,605,850,557.34	1,784,665,839.12	5,898,792,048.77	1,651,769,311.05
资产合计	48,603,891,232.21	3,764,512,639.32	52,273,674,352.35	3,471,909,955.79
流动负债	(27,087,324,820.71)	(844,661,317.88)	(31,957,463,273.09)	(743,248,396.60)
非流动负债	(3,774,488,769.09)	(119,930,046.60)	(2,886,584,640.61)	(127,553,929.95)
负债合计	(30,861,813,589.80)	(964,591,364.48)	(34,844,047,913.70)	(870,802,326.55)
少数股东权益	77,820,090.19	221,533,907.74	71,371,800.79	154,217,215.54
归属于母公司股东权益	17,664,257,552.22	2,578,387,367.10	17,358,254,637.86	2,446,890,413.70
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,665,883,262.39	257,838,736.71	2,619,701,414.94	244,689,041.37
调整事项				
—取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额	423,912,542.39	-	423,912,542.39	-
—商誉	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	3,089,795,804.78	257,838,736.71	3,043,613,957.33	244,689,041.37
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	5,179,264,445.60	不适用	4,053,567,173.24	不适用

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	上海诚鼎新扬子投资 合伙企业(有限合伙)	上海沪风房地产 开发有限公司	上海诚鼎新扬子投资 合伙企业(有限合伙)	上海沪风房地产 开发有限公司
六 在其他主体中的权益(续)				
(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)				
(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)				
流动资产	524,966,249.07	144,931,681.97	400,880,406.42	1,696,875.18
非流动资产	301,309,553.65	675,124,684.05	460,997,748.04	652,032,046.35
资产合计	826,275,802.72	820,056,366.02	861,878,154.46	653,728,921.53
流动负债	(30,000.00)	(5,403,524.12)	(311,320.52)	(12,449,427.85)
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	(30,000.00)	(5,403,524.12)	(311,320.52)	(12,449,427.85)
归属于母公司股东权益	826,245,802.72	814,652,841.90	861,566,833.96	641,279,493.68
按持股比例计算的净资产份额(i)	205,533,781.77	293,275,023.08	214,320,107.95	230,860,617.72
调整事项	-	-	-	-
—商誉	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	205,533,781.77	293,275,023.08	214,320,107.95	230,860,617.72

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	上海合庭房地产 开发有限公司	上海康州房地产 开发有限公司	上海东荣房地产 开发有限公司	上海合庭房地产 开发有限公司	上海康州房地产 开发有限公司	上海东荣房地产 开发有限公司
六 在其他主体中的权益(续)						
(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)						
(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)						
流动资产	1,007,831,270.57	36,434,663.45	18,107,567.87	1,109,128,089.15	26,647,823.75	522,646.45
非流动资产	42,223.18	455,782,845.10	563,409,891.35	10,225,613.57	413,910,737.30	552,906,666.37
资产合计	1,007,873,493.75	492,217,508.55	581,517,459.22	1,119,353,702.72	440,558,561.05	553,429,312.82
流动负债	(15,179,765.07)	(74,866,071.20)	(33,727,965.24)	(111,224,835.39)	(22,790,499.58)	(5,744,472.04)
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债合计	(15,179,765.07)	(74,866,071.20)	(33,727,965.24)	(111,224,835.39)	(22,790,499.58)	(5,744,472.04)
归属于母公司股东权益	992,693,728.68	417,351,437.35	547,789,493.98	1,008,128,867.33	417,768,061.47	547,684,840.78
按持股比例计算的净资产份额(i)	357,369,742.33	150,246,517.45	197,204,217.83	362,926,392.24	150,396,502.13	197,166,542.68
调整事项	-	-	-	-	-	-
-其他	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	357,369,742.33	150,246,517.45	197,204,217.83	362,926,392.24	150,396,502.13	197,166,542.68

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	上海开古房地产 开发有限公司	上海高泰房地产 开发有限公司	上海城投集团 财务有限公司	上海开古房地产 开发有限公司	上海高泰房地产 开发有限公司	上海城投集团 财务有限公司
六 在其他主体中的权益(续)						
(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)						
(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)						
流动资产	260,327,107.41	267,998,628.96	1,005,736,800.82	8,848,005.95	256,635,013.23	不适用
非流动资产	673,247,270.66	4,270,891,947.57	-	645,398,630.89	4,230,036,971.04	不适用
资产合计	933,574,378.07	4,538,890,576.53	1,005,736,800.82	654,246,636.84	4,486,671,984.27	不适用
流动负债	(8,357,284.52)	(2,199,083,682.98)	(1,434,200.21)	(28,995,758.73)	(191,215,475.65)	不适用
非流动负债	-	(30,096,566.13)	-	-	(2,010,202,893.08)	不适用
负债合计	(8,357,284.52)	(2,229,180,249.11)	(1,434,200.21)	(28,995,758.73)	(2,201,418,368.73)	不适用
归属于母公司股东权益	925,217,093.55	2,309,710,327.42	1,004,302,600.61	625,250,878.11	2,285,253,615.54	不适用
按持股比例计算的净资产份额(0)	333,078,153.68	831,495,717.87	200,860,520.12	225,090,316.12	822,691,301.60	不适用
调整事项	-	-	-	-	-	不适用
-其他	-	-	-	-	-	不适用
对联营企业权益投资的账面价值	333,078,153.68	831,495,717.87	200,860,520.12	225,090,316.12	822,691,301.60	不适用

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019 年度			2018 年度		
	西部证券	上海市建筑科学研究院 (集团)有限公司	上海城鼎新扬子投资 合伙企业(有限合伙)	西部证券	上海市建筑科学研究院 (集团)有限公司	上海城鼎新扬子投资 合伙企业(有限合伙)
六 在其他主体中的权益(续)						
(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)						
(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)						
营业收入	3,677,754,045.88	2,714,294,447.09	7,390,094.48	2,239,385,760.65	2,348,401,162.77	158,886,948.87
净利润/(损失)	615,607,248.59	170,918,737.20	24,678,976.27	200,076,916.35	123,270,814.80	125,843,227.40
其他综合收益	(14,618,498.81)	8,634,510.42	-	(183,274,485.36)	(1,249,887.00)	(287,856,563.92)
综合收益总额	600,988,749.78	179,553,247.62	24,678,976.27	16,802,430.99	122,020,927.80	(162,013,336.52)
本集团本年度收到的来自联 营企业的股利	30,652,789.58	4,805,629.42	-	36,994,746.04	-	4,680,851.07
	2019 年度			2018 年度		
营业收入		上海沪风房地产 开发有限公司	上海康州房地 产有限公司	上海沪风房地 产有限公司	上海合庭房地 产有限公司	上海康州房地 产有限公司
净利润/(损失)	(626,651.78)	(15,435,138.65)	(416,624.12)	(142,179.25)	(30,467,862.62)	1,463,987.61
其他综合收益	-	-	-	-	556,189.53	-
综合收益总额	(626,651.78)	(15,435,138.65)	(416,624.12)	(142,179.25)	(30,467,862.62)	1,463,987.61
本集团本年度收到的来自联 营企业的股利	-	-	-	-	-	-

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2019 年度		2018 年度	
	上海东荣房地产开发有限公司	上海开古房地产开发有限公司	上海东荣房地产开发有限公司	上海开古房地产开发有限公司
营业收入	-	-	-	-
净利润/(损失)	104,653.19	(533,784.56)	(93,937.83)	(105,382.38)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	104,653.19	(533,784.56)	(93,937.83)	(105,382.38)
本集团本年度收到的来自 联营企业的股利	-	-	-	-
	2019 年度		2018 年度	
	上海高泰房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司	上海高泰房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司
营业收入	262,166,714.36	5,736,800.82	233,563,533.20	不适用
净利润/(损失)	24,456,711.85	4,302,600.61	16,279,999.95	不适用
其他综合收益	-	-	-	不适用
综合收益总额	24,456,711.85	4,302,600.61	16,279,999.95	不适用
本集团本年度收到的来自 联营企业的股利	-	-	-	不适用

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2019 年度	2018 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	29,290,491.22	25,375,519.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	8,914,971.85	7,084,087.36
其他综合收益(i)	-	(2,445,455.07)
综合收益总额	8,914,971.85	4,638,632.29
联营企业:		
投资账面价值合计	439,892,158.23	207,933,901.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	44,346,295.79	60,030,529.68
其他综合收益(i)	-	(53,207,046.95)
综合收益总额	44,346,295.79	6,823,482.73

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息

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

2019 年度，本集团有两个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	总部	房地产板块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,807,961.47	3,641,780,737.98	-	3,643,588,699.45
分部间交易收入	-	8,055,737.98	(8,055,737.98)	-
主营业务成本	-	2,984,929,048.03	-	2,984,929,048.03
利息收入	10,834,270.71	28,908,675.83	-	39,742,946.54
利息费用	317,774,025.45	218,389,408.14	(479,409,712.23)	56,753,721.36
对联营和合营企业的投资收益	183,871,188.40	(10,893,558.48)	-	172,977,629.92
信用减值损失转回	66,743.23	(869,186.21)	(7,785.21)	(810,228.19)
折旧费和摊销费	(606,439.61)	(45,586,293.51)	-	(46,192,733.12)
利润总额	495,898,346.95	342,398,548.93	-	838,296,895.88
所得税费用	72,546,961.29	127,912,363.51	-	200,459,324.80
净利润	423,351,385.66	214,486,185.42	-	637,837,571.08
资产总额	17,901,788,449.25	32,822,799,909.16	(10,897,172,847.84)	39,827,415,510.57
负债总额	7,632,584,516.98	22,596,649,264.00	(10,895,883,898.90)	19,333,349,882.08
折旧费和摊销费以外的其他非现 金费用	-	-	-	-
对联营企业和合营企业的长期股 权投资	3,911,478,587.56	2,474,402,277.51	-	6,385,880,865.07
非流动资产增加额(i)	477,597.31	648,859.33	-	1,126,456.64

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	总部	房地产板块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,795,606.42	6,900,811,675.68	-	6,902,607,282.10
分部间交易收入	-	15,026,809.90	(15,026,809.90)	-
主营业务成本	-	4,986,234,252.10	-	4,986,234,252.10
利息收入	16,829,557.79	44,161,485.86	-	60,991,043.65
利息费用	330,734,023.58	184,054,168.25	(468,310,193.71)	46,477,998.12
对联营和合营企业的投资收益	152,061,444.85	(2,699,828.73)	-	149,361,616.12
折旧费和摊销费	(637,073.34)	(45,553,046.33)	-	(46,190,119.67)
利润总额	743,149,491.79	818,907,545.02	-	1,562,057,036.81
所得税费用	283,917,003.64	108,071,796.97	-	391,988,800.61
净利润	459,232,488.15	710,835,748.05	-	1,170,068,236.20
资产总额	15,705,652,363.78	30,740,225,691.89	(9,723,686,475.74)	36,722,191,579.93
负债总额	5,811,957,660.02	20,630,481,439.96	(9,722,250,374.62)	16,720,188,725.36
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,491,245,932.62	2,335,414,916.04	-	5,826,660,848.66
非流动资产增加额(i)	152,695.06	551,541.40	-	704,236.46

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
上海城投	上海	城市建设投资建设承包、 项目投资、参股经营等

本公司的最终控制方为上海城投。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
上海城投	<u>50,000,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,000,000,000.00</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
上海城投	<u>46.46%</u>	<u>46.46%</u>	<u>46.46%</u>	<u>46.46%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	联营企业
上海诚鼎投资管理有限公司	联营企业
黄山合城	联营企业
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	联营企业
常州明城	联营企业
上海诚鼎创业投资有限公司	联营企业
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	联营企业

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

	与本集团的关系
上海城投资产管理(集团)有限公司	与本公司受同一母公司控制
上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司受同一母公司控制
上海城投水务(集团)有限公司	与本公司受同一母公司控制
上海同盛城北置业有限公司	与本公司受同一母公司控制
上海义品置业有限公司	与本公司受同一母公司控制
环保金融	与本公司受同一母公司控制
环境集团	与本公司受同一母公司控制

(5) 关联交易

本集团与关联方的交易价格参照同类商品或同类业务的市场价格制定。

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务

(i) 大市政配套支出

	2019 年度	2018 年度
上海城投	<u>37,407,154.85</u>	<u>-</u>

(ii) 物业管理支出

	2019 年度	2018 年度
上海中心大厦置业管理有限公司	<u>8,929,413.46</u>	<u>13,908,922.10</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 购销商品、提供和接受劳务(续)

采购商品、接受劳务(续)

(iii) 接受劳务

	2019 年度	2018 年度
上海城投水务(集团)有限公司	<u>10,385,690.33</u>	<u>-</u>

销售商品、提供劳务

(i) 委托管理收入

	2019 年度	2018 年度
上海义品置业有限公司	46,683,131.13	-
上海高泰房地产开发有限公司	7,605,889.97	4,942,073.80
上海同盛城北置业有限公司	6,132,075.47	6,660,377.36
上海康州房地产开发有限公司	1,747,006.32	-
常州明城	990,566.04	-
上海沪风房地产开发有限公司	725,334.06	-
	<u>63,884,002.99</u>	<u>11,602,451.16</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2019 年确认的 租赁收入	2018 年确认的 租赁收入
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	房屋	661,051.41	586,765.68
上海诚鼎投资管理有限公司	房屋	526,889.51	555,165.72
环保金融	房屋	415,988.58	-
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	房屋	67,552.38	77,035.24
环境集团	房屋	-	701,657.16
		<u>1,671,481.88</u>	<u>1,920,623.80</u>

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2019 年确认的 租赁费	2018 年确认的 租赁费
上海城投	房屋及车位	<u>2,502,958.00</u>	<u>2,502,958.00</u>

(c) 担保

本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投(注 1)	2,000,000,000.00	2014-04-21	2019-04-20	是
上海城投(注 1)	1,500,000,000.00	2015-04-22	2022-04-21	否
上海城投(注 2)	1,000,000,000.00	2013-05-10	2020-05-10	否
上海城投(注 2)	600,000,000.00	2013-09-03	2020-09-02	否

注 1：上海城投为本集团发行的共计人民币 35 亿元公司债券提供无偿担保。

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借

于 2019 年度，关联方资金拆借情况如下：

拆入一	拆借金额	起始日	到期日	利率
环保金融	980,000,000.00	2019-05-24	2020-05-25	4.20%
上海城投	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	3.70%
上海城投	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	3.70%
环保金融	300,000,000.00	2019-12-19	2020-12-18	4.20%

2019 年度，本集团之子公司置地集团向常州明城拆出资金 26,000,000.00 元(2018 年：500,969,658.48 元)，收回常州明城借款本金 4,000,000.00 元(2018 年：无)。于 2019 年 12 月 31 日，对常州明城拆出资金余额 522,969,658.48 元(2018 年 12 月 31 日：500,969,658.48 元)(附注四(5))。

(e) 委托贷款利息收入

关联方	2019 年度	2018 年度
常州明城	<u>45,627,821.08</u>	<u>5,832,741.99</u>

(f) 委托借款利息支出

关联方	2019 年度	2018 年度
环保金融	25,837,000.00	-
上海城投	6,762,777.78	-
上海合庭房地产开发有限公司	-	159,849.18
	<u>32,599,777.78</u>	<u>159,849.18</u>

(g) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	<u>5,817,200.00</u>	<u>5,583,200.00</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

		2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海义品置业有限公司	49,484,119.00	(8,481.02)	-	-
	上海高泰房地产开发有限公司	1,431,503.88	(245.34)	5,238,598.23	-
	常州明城	1,050,000.00	(165.10)	-	-
	上海沪风房地产开发有限公司	474,025.71	(81.24)	2,074,607.64	-
	上海康州房地产开发有限公司	316,342.94	(54.22)	-	-
		<u>52,755,991.53</u>	<u>(9,026.92)</u>	<u>7,313,205.87</u>	<u>-</u>
		2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	常州明城	577,811,048.16	(90,853.45)	507,152,364.97	-
	黄山合城	45,401,928.43	(7,781.38)	65,401,928.43	-
	上海开古房地产开发有限公司	-	-	9,281,250.00	-
		<u>623,212,976.59</u>	<u>(98,634.83)</u>	<u>581,835,543.40</u>	<u>-</u>
		2019年12月31日		2018年12月31日	
应付账款	上海城投	39,651,584.00	-	-	-
	上海中心大厦置业管理有限公司	-	-	3,019,756.24	-
		<u>39,651,584.00</u>	<u>-</u>	<u>3,019,756.24</u>	<u>-</u>
		2019年12月31日		2018年12月31日	
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	354,495,300.28	-	388,335,300.28	-
	上海诚鼎创业投资有限公司	10,500,000.00	-	10,500,000.00	-
	环保金融	1,642,666.67	-	-	-
	上海城投	1,370,387.60	-	-	-
	上海城投资产管理(集团)有限公司	578,572.09	-	578,572.09	-
		<u>368,586,926.64</u>	<u>-</u>	<u>399,413,872.37</u>	<u>-</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

		2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收账款	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	19,760,000.00
短期借款	环保金融	1,280,000,000.00	-
长期借款	上海城投	700,000,000.00	-

九 或有事项

2019 年度，上海市房屋管理局(“房管局”)出台了《关于做好本市大型居住社区市属保障性住房外墙外保温系统质量维修工作的通知》(沪建房管联[2019]219 号)，要求对上海市所有采用无机保温砂浆外墙外保温系统的保障房项目进行检测维修。本集团之子公司新凯、韵意、城浦开发的部分保障房项目在上述检测维修范围内，需由各区建设管理委委托第三方机构对保障房外墙质量进行专业检测，项目公司根据检测情况制定具体维修方案。截至本财务报表批准报出日，本集团已取得第三方机构的专业检测报告，正在与相关部门沟通具体维修方案及补偿方法，维修支出的金额尚无法可靠计量，因此无需计提预计负债。

十 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长租房融资租入家电	9,894,820.55	-
长租房家具采购	7,635,138.70	-
	17,529,959.25	-

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	3,231,657.18	543,885.67
一到二年	-	383,919.33
	3,231,657.18	927,805.00

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年年初在全国及其他国家和地区爆发，对疫情的防控工作在全国范围内持续进行，全国范围延长春节假期，部分地区春节后延迟复工，对人员流动和交通进行一定程度的控制，对特定人群进行隔离，提高工厂及办公场所的卫生和防疫要求，以及一系列增加社会距离的措施等。本集团将密切关注此次疫情发展情况，评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本财务报表批准报出日，本集团尚未发现重大不利影响。

2020 年 2 月 17 日，本集团之子公司城展与上海市金山区规划和自然资源局签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》，约定以人民币 1,676,980,000.00 元取得金山区朱泾镇镇区 B18-03 地块土地使用权，土地面积为 69,549.5 平方米，土地出让年限为 70 年。

(2) 利润分配情况说明

根据 2020 年 4 月 8 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 182,129,445.65 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四(31))。

十二 金融风险

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 4,308,455,732.77 元(2018 年 12 月 31 日：3,939,105,400.00 元)(附注四(24))；人民币计价的固定利率合同，金额为 4,923,087,045.28 元(2018 年 12 月 31 日：1,491,082,672.28 元)(附注四(23)、(24))。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于 2019 年度及 2018 年度本集团并无利率互换安排。

于 2019 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的利息支出会增加或减少 1,542,152.01 元(2018 年度：1,559,776.74 元)。

(b) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2019 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 72,920,028.07 元(2018 年 12 月 31 日：不适用)，增加或减少其他综合收益约 164,132.70 元(2018 年 12 月 31 日：约 105,076,912.68 元)。

(2) 信用风险

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

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

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2019 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,742,635,467.40	-	-	-	1,742,635,467.40
应付账款	2,512,990,316.84	-	-	-	2,512,990,316.84
其他应付款	1,437,791,236.05	-	-	-	1,437,791,236.05
一年内到期的非流动					
负债	1,779,623,350.00	-	-	-	1,779,623,350.00
长期借款	218,760,849.08	1,149,803,599.08	4,496,678,347.00	62,793,000.00	5,928,035,795.16
应付债券	192,000,000.00	192,000,000.00	4,418,500,000.00	-	4,802,500,000.00
长期应付款	3,752,724.00	1,457,787.00	3,257,595.42	6,122,890.98	14,590,997.40
	<u>7,887,553,943.37</u>	<u>1,343,261,386.08</u>	<u>8,918,435,942.42</u>	<u>68,915,890.98</u>	<u>18,218,167,162.85</u>
	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	421,173,523.29	-	-	-	421,173,523.29
应付账款	2,065,933,852.80	-	-	-	2,065,933,852.80
其他应付款	807,759,805.31	-	-	-	807,759,805.31
一年内到期的非流动					
负债	1,999,608,611.47	-	-	-	1,999,608,611.47
长期借款	195,122,393.10	1,817,165,143.10	2,382,832,378.61	128,379,000.00	4,523,498,914.81
应付债券	204,350,000.00	78,750,000.00	1,657,500,000.00	-	1,940,600,000.00
长期应付款	3,247,385.00	2,053,242.00	7,692,099.00	-	12,992,726.00
	<u>5,697,195,570.97</u>	<u>1,897,968,385.10</u>	<u>4,048,024,477.61</u>	<u>128,379,000.00</u>	<u>11,771,567,433.68</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于2019年12月31日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产——				
交易性权益工具投资	60,174,866.18	-	-	60,174,866.18
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	151,400,000.00	-	-	151,400,000.00
其他非流动金融资产——				
股权投资基金	-	-	359,480,039.25	359,480,039.25
非上市公司股权投资	-	-	401,212,135.54	401,212,135.54
其他权益工具投资——				
非上市公司股权投资	-	-	2,188,436.00	2,188,436.00
	<u>211,574,866.18</u>	<u>-</u>	<u>762,880,610.79</u>	<u>974,455,476.97</u>

于2018年12月31日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层级列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产——				
可供出售权益工具	486,863,049.51	-	794,375,647.45	1,281,238,696.96
其他	119,786,805.50	-	-	119,786,805.50
	<u>606,649,855.01</u>	<u>-</u>	<u>794,375,647.45</u>	<u>1,401,025,502.46</u>

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

上述第三层次资产和负债变动如下:

	2018 年		2019 年		当期利得或损失总额 计入当期损益的 利得或损失(a)	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日 仍持有的资产计入当期损 益的未实现利或损失的变 动—公允价值变动损益
	12 月 31 日	会计政策变更	1 月 1 日	购买			
金融资产							
其他非流动金融资产—							
股权投资基金	-	401,817,774.09	401,817,774.09	33,588,684.00	(75,926,418.84)	359,480,039.25	(75,926,418.84)
非上市公司股权投资	-	392,557,873.36	392,557,873.36	-	8,654,262.18	401,212,135.54	8,654,262.18
其他权益工具投资—							
非上市公司股权投资	-	2,188,436.00	2,188,436.00	-	-	2,188,436.00	-
金融资产及资产合计	-	796,564,083.45	796,564,083.45	33,588,684.00	(67,272,156.66)	762,880,610.79	(67,272,156.66)
金融资产							
可供出售金融资产	411,030,244.57	522,645,118.00	-	-	(139,299,715.12)	794,375,647.45	-

(a) 计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、资产减值损失、信用减值损失等项目。

(b) 本集团由投资部门负责金融资产及金融负债的估值工作。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理, 并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

本集团在对第三层次的可供出售权益工具公允价值进行评估时，采用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型等。估值技术输入值主要包括无风险利率、股价及股价波动率、缺乏流动性折价等。于 2019 年度，无风险利率为 3.17%(2018 年度：3.41%)。于 2019 年度，缺乏流动性折价的区间为 0.69%至 14.31%(2018 年度：2.8%至 13.9%)。

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款	6,881,499,732.77	6,811,329,908.17	3,942,149,900.00	3,939,943,965.21
应付债券	3,981,043,045.28	3,996,542,830.89	3,487,604,033.75	3,555,962,210.83
	<u>10,862,542,778.05</u>	<u>10,807,872,739.06</u>	<u>7,429,753,933.75</u>	<u>7,495,906,176.04</u>

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

十四 资本管理

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

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 资本管理(续)

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	39,827,415,510.57	36,722,191,579.93
负债总额	19,333,349,882.08	16,720,188,725.36
资产负债率	<u>48.54%</u>	<u>45.53%</u>

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项	1,091,160,530.19	1,090,441,684.34
应收海南原水款项	27,719,488.65	27,719,488.65
应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	19,745,100.21
其他	2,657,937.41	724,027.93
	<u>1,141,283,056.46</u>	<u>1,138,630,301.13</u>
减：坏账准备	<u>(47,842,574.94)</u>	<u>(47,634,667.86)</u>
	<u>1,093,440,481.52</u>	<u>1,090,995,633.27</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	52,203,828.81	394,716,099.94
一到二年	381,210,969.52	-
二到三年	-	42,284,533.35
三到四年	42,274,533.35	-
四到五年	-	60,724,982.37
五年以上	665,593,724.78	640,904,685.47
	<u>1,141,283,056.46</u>	<u>1,138,630,301.13</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表:

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	1,090,995,633.27	-	47,634,667.86	(47,634,667.86)	(47,634,667.86)
会计政策变更	-	(154,296.93)	-	-	(154,296.93)
2019 年 1 月 1 日	1,090,995,633.27	(154,296.93)	47,634,667.86	(47,634,667.86)	(47,788,964.79)
本年新增的款项	519,400,060.44	(134,083.02)	-	-	(134,083.02)
本年减少的款项	(516,747,305.11)	80,472.87	-	-	80,472.87
2019 年 12 月 31 日	<u>1,093,648,388.60</u>	<u>(207,907.08)</u>	<u>47,634,667.86</u>	<u>(47,634,667.86)</u>	<u>(47,842,574.94)</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率	坏账准备	理由
应收海南原水款项	27,719,488.65	100.00%	(27,719,488.65)	预计无法收回
应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	100.00%	(19,745,100.21)	预计无法收回
其他	170,079.00	100.00%	(170,079.00)	预计无法收回
	<u>47,634,667.86</u>		<u>(47,634,667.86)</u>	

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
关联方款项组合：			
一年以内	49,803,828.81	(6,361.74)	0.01%
一到二年	381,123,111.11	(48,683.12)	0.01%
二到三年	-	-	-
三到四年	42,274,533.35	(5,399.98)	0.01%
四到五年	-	-	-
五年以上	617,959,056.92	(78,935.59)	0.01%
代垫款项及其他组合：	-	-	-
一年以内	2,400,000.00	(66,106.64)	2.75%
一到二年	87,858.41	(2,420.01)	2.75%
	<u>1,093,648,388.60</u>	<u>(207,907.08)</u>	<u>0.02%</u>

(c) 本年度计提的坏账准备金额为 134,083.02 元；其中收回或转回的坏账准备金额为 80,472.87 元，相应的账面余额为 516,747,305.11 元。

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
露香园	往来款	696,255,440.27	六年以内	61.01%	(88,936.86)
置地香港	往来款	381,223,214.30	二年以内	33.40%	(48,695.91)
海南原水	往来款	27,719,488.65	五年以上	2.43%	(27,719,488.65)
百玛士绿色能源	往来款	19,745,100.21	五年以上	1.73%	(19,745,100.21)
上海欣顺建设工程 监理有限公司	往来款	2,400,000.00	一年以内	0.21%	(66,106.64)
		<u>1,127,343,243.43</u>		<u>98.78%</u>	<u>(47,668,328.27)</u>

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(a)	6,102,074,667.37	6,022,074,667.37
联营企业(b)	4,009,581,529.04	3,611,214,028.97
合营企业(c)	24,305,705.13	20,400,682.43
	<u>10,135,961,901.54</u>	<u>9,653,689,378.77</u>

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	本年增减变动				2019年 12月31日	减值准备	本年宣告 分派的现金股利
	2018年 12月31日	追加投资	减少投资	计提减值准备			
置地集团	3,177,645,200.20	-	-	-	3,177,645,200.20	-	-
新江湾城	1,142,773,427.92	-	-	-	1,142,773,427.92	-	145,000,000.00
上海露香园置业有限公司(注1)	1,000,000,000.00	-	-	-	1,000,000,000.00	-	-
控股投资	698,658,189.89	-	-	-	698,658,189.89	-	-
江阴新城镇	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海城投置业经营管理有限公司	-	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
诚鼎产业中心(注2)	2,822,849.36	-	-	-	2,822,849.36	-	-
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	175,000.00	-	-	-	175,000.00	-	-
	<u>6,022,074,667.37</u>	<u>80,000,000.00</u>	-	-	<u>6,102,074,667.37</u>	-	<u>145,000,000.00</u>

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

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

上海城投控股股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2018年 12月31日	本年增减变动						2019年 12月31日	减值准备		
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润			计提减 值准备	其他
西邮证券	3,043,613,957.33	-	-	92,907,219.87	(2,206,218.47)	-	(30,652,789.58)	-	(13,866,364.37)	3,089,795,804.78	-
上海市建筑科学研究院 (集团)有限公司	244,689,041.37	-	-	17,091,873.72	863,451.04	-	(4,805,629.42)	-	-	257,838,736.71	-
上海诚鼎新扬子投资 合伙企业(有限合伙)	214,320,107.95	-	(14,925,375.00)	6,139,048.82	-	-	-	-	-	205,533,781.77	-
上海诚鼎扬子投资 合伙企业(有限合伙)	46,067,034.61	-	(6,746,356.00)	16,710,478.14	-	-	(11,900,000.00)	-	-	54,031,156.75	-
上海诚鼎创业投资 有限公司	43,185,697.78	-	-	1,973,530.08	-	-	(7,400,000.00)	-	-	33,259,227.86	-
上海诚鼎创投投资管理 有限公司	8,912,520.95	-	-	11,687,452.61	-	-	-	-	-	13,199,973.56	-
上海诚鼎扬子股权投资 基金管理合伙企业 (有限合伙)	7,322,889.68	-	(2,643,750.00)	(431,545.66)	-	-	-	-	-	4,247,594.02	-
上海诚鼎投资管理 有限公司	2,263,246.79	-	-	2,747,492.82	-	-	(3,990,000.00)	-	-	1,020,739.61	-
上海诚鼎创云股权投资 基金管理合伙企业 (有限合伙)	839,532.51	-	-	17,172.72	-	-	-	-	-	857,245.23	-
上海城投集团财务有限公司 无锡诚鼎智慧城市创业股权 投资合伙企业(有限合伙)	-	200,000,000.00	-	860,520.12	-	-	-	-	-	200,860,520.12	-
扬州市华建诚鼎股权投资 合伙企业(有限合伙)	-	90,000,000.00	-	(1,638,606.82)	-	-	-	-	-	88,361,393.18	-
上海诚鼎华建投资管理 合伙企业(有限合伙)	-	60,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	60,000,000.00	-
	-	1,750,000.00	-	(1,174,644.55)	-	-	-	-	-	575,355.45	-
	3,611,214,028.97	351,750,000.00	(26,315,481.00)	146,890,531.87	(1,342,767.43)	-	(58,748,419.00)	-	(13,866,364.37)	4,009,581,529.04	-

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(c) 合营企业

	2018年 12月31日	本年增减变动					2019年 12月31日	减值准备			
		增加 投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动			宣告发放 现金股利或利润	计提减 值准备	其他
上海诚鼎创富投资管理有限公司	20,400,682.43	-	-	8,905,022.70	-	-	(5,000,000.00)	-	-	24,305,705.13	-

上海城投控股股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

	2019年度	2018年度
其他业务收入	1,807,961.47	1,795,606.42
其他业务成本	<u>(313,042.20)</u>	<u>(313,042.32)</u>

(4) 税金及附加

	2019年度	2018年度
城市维护建设税	2,864,171.73	1,838,331.18
教育费附加	2,045,836.93	1,230,547.99
其他	8,485,824.36	226,869.31
	<u>13,395,833.02</u>	<u>3,295,748.48</u>

(5) 投资收益

	2019年度	2018年度
发放委托贷款取得的投资收益	479,409,712.23	468,310,193.70
权益法核算的长期股权投资收益	155,795,554.57	136,332,124.54
按成本法核算的长期股权投资收益	145,000,000.00	375,000,000.00
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益	71,513,321.29	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	23,271,988.02	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	445,586,442.38
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	25,838,357.18
	<u>874,990,576.11</u>	<u>1,451,067,117.80</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

上海城投控股股份有限公司

管理层补充资料

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	(97,129.01)	467,382.67
计入当期损益的政府补助	25,080,000.00	38,797,405.00
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	108,494,270.21	445,586,442.38
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	900,000.00	-
对外委托贷款取得的损益	45,627,821.08	5,832,741.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,817,817.84	4,453,099.64
	<u>191,822,780.12</u>	<u>495,137,071.68</u>
所得税影响额	(47,955,695.03)	(123,784,267.91)
少数股东权益影响额(税后)	-	(1,161,428.18)
	<u>143,867,085.09</u>	<u>370,191,375.59</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	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	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
归属于公司普通股股东的净利润	3.18%	5.41%	0.24	0.41	0.24	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.42%	3.46%	0.18	0.26	0.18	0.26