上海临港控股股份有限公司

2019 年度审计报告

目　　录

一、审计报告…… 第 1—6 页

二、财务报表…… 第 7—14 页

（一）合并资产负债表…… 第 7 页

（二）母公司资产负债表…… 第 8 页

（三）合并利润表…… 第 9 页

（四）母公司利润表……第 10 页

（五）合并现金流量表……第 11 页

（六）母公司现金流量表……第 12 页

（七）合并所有者权益变动表……第 13 页

（八）母公司所有者权益变动表……第 14 页

三、财务报表附注…… 第 15—114 页

审 计 报 告

天健审〔2020〕6-126 号

上海临港控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十二)及五(二）1。

上海临港公司的营业收入主要来自房屋销售和租赁。2019 年度，上海临港公司财务报表所示营业收入金额为人民币 394,977.30 万元。其中，房屋销售业务的营业收入为人民币 232,876.09 万元，占营业收入的 58.96%。

由于营业收入是上海临港公司关键业绩指标之一，而房屋销售收入占营业收入总额比重较大，可能存在上海临港公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，房屋销售收入的确认条件涉及重大管理层判断。因此，我们将房屋销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房屋销售收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解上海临港公司与房屋销售收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 了解和评估上海临港公司的收入确认政策；

(3) 针对房屋销售收入进行测试，检查项目立项文件和权属文件、销售合同或协议、销售发票、房屋交接单、收款凭据及会计处理记录等支持性文件和财务信息；

(4) 实施函证程序以确认应收账款余额；

(5) 针对资产负债表日前后确认的销售收入实施截止测试，核对至房屋交接日期等单证信息，以评估销售收入是否在恰当的会计期间确认。

（二）土地增值税的预提

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)1 及五(一) 22 中土地增值税清算准备金。

截至 2019 年 12 月 31 日，上海临港公司其他应付款项目包含对已实现销售的房屋按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及后续相关计征和清算的相关规定预提的土地增值税清算准备金人民币 146,229.41 万元。

由于实现房屋销售除需要按规定标准预交土地增值税外尚需要根据税法及相关规定预提土地增值税清算准备金。管理层对土地增值税清算准备金的预提存在主观判断及后续清算结果的不确定性，而土地增值税清算准备金的完整性会对上海临港公司的经营成果产生重大的影响。因此，我们将土地增值税清算准备金的预提确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对土地增值税的预提，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解和评估上海临港公司的土地增值税清算准备金预提的流程和政策；

(2) 针对已进行过土地增值税清算的项目,复核土地增值税清算的计算过程，核对实际申报并缴纳的土地增值税。对已进行过土地增值税清算的相同项目后续实现销售的，复核土地增值税清算准备金的计算所使用的方法和依据与已清算的部分是否保持一致；

(3) 针对尚未进行清算的项目的土地增值税清算准备金的计算进行复核性测算，检查转让房屋销售项目的立项文件、房屋销售确认的收入、取得土地使用所支付土地出让金金额、土地开发及配套的成本费用、房屋建安成本及配套设施成本费用、房屋开发间接费用、与转让房地产有关的税金、从事房地产开发的纳税人的加计扣除、增值额及四级超率累进税率等文件资料并执行重新计算程序；

(4) 对土地增值税清算准备金计提金额与房屋销售收入之间的关系以及土地增值税清算准备金变动情况在完成重新计算程序的基础上实施分析程序。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估上海临港公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

上海临港公司治理层（以下简称治理层）负责监督上海临港公司的财务报告过程。

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，就可能导致对上海临港公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海临港公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、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。

（六）就上海临港公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇二〇年四月二十三日

合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益（或股东权益）	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	6,027,075,800.72	3,272,611,863.10	短期借款	17	1,886,338,281.08	1,789,600,000.00
交易性金融资产	2			交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	203,634,591.58	480,227,703.02	应付账款	18	1,637,824,061.76	1,346,771,176.19
应收款项融资				预收款项	19	1,152,664,340.86	1,701,951,912.78
预付款项	4	46,805,045.11	38,581,864.53	应付职工薪酬	20	181,139,174.21	185,094,614.10
其他应收款	5	86,805,977.89	117,571,395.12	应交税费	21	443,536,369.05	391,706,184.31
存货	6	16,906,502,465.72	12,279,570,366.60	其他应付款	22	3,622,247,642.21	4,099,928,746.78
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	23	1,084,358,993.01	919,681,844.69
其他流动资产	7	619,345,028.01	612,481,381.26	其他流动负债	24	909,810,279.76	
流动资产合计		23,890,168,909.03	16,801,044,573.63	流动负债合计		10,917,919,141.94	10,434,734,478.85
				非流动负债：			
				长期借款	25	8,213,202,855.96	4,702,831,557.55
				应付债券	26	1,995,916,364.45	1,195,963,364.22
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
非流动资产：				递延收益	27	47,624,933.30	40,977,131.11
发放贷款和垫款				递延所得税负债	15	1,368,312.11	
债权投资				其他非流动负债	28	318,521,173.42	273,733,220.91
可供出售金融资产			768,337,649.60	非流动负债合计		10,576,633,639.24	6,213,505,273.79
其他债权投资				负债合计		21,494,552,781.18	16,648,239,752.64
持有至到期投资				所有者权益（或股东权益）：			
长期应收款				实收资本（或股本）	29	2,102,068,212.00	1,119,919,277.00
长期股权投资	8	926,024,762.39	1,202,518,409.43	其他权益工具			
其他权益工具投资				其中：优先股			
其他非流动金融资产	9	1,236,916,529.40		永续债			
投资性房地产	10	10,580,974,701.13	8,630,503,699.27	资本公积	30	7,630,074,953.89	6,162,132,016.49
固定资产	11	364,681,727.73	320,409,444.91	减：库存股			
在建工程				其他综合收益			
无形资产	12	6,395,028.40	2,980,577.10	专项储备			
开发支出				盈余公积	31	1,095,541,660.21	1,052,811,707.92
商誉	13	12,176,167.07		一般风险准备			
长期待摊费用	14	150,670,281.75	64,831,170.64	未分配利润	32	2,795,901,220.87	1,613,246,425.17
递延所得税资产	15	611,331,168.92	520,948,567.57	归属于母公司所有者权益合计		13,623,586,046.97	9,948,109,426.58
其他非流动资产	16	1,115,272.37	1,784,210.00	少数股东权益		2,662,315,720.04	1,717,009,122.93
非流动资产合计		13,890,285,639.16	11,512,313,728.52	所有者权益合计		16,285,901,767.01	11,665,118,549.51
资产总计		37,780,454,548.19	28,313,358,302.15	负债和所有者权益总计		37,780,454,548.19	28,313,358,302.15

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

资 产 负 债 表

2019年12月31日

会企01表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		4,442,156,379.94	172,369,877.22	短期借款		387,962,162.32	200,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项		19,700.00	16,000.00	应付职工薪酬			
其他应收款	1	5,650,392,867.65	2,896,567,892.72	应交税费		4,800.00	505,897.60
存货				其他应付款		3,477,234,162.02	59,406,889.37
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		128,225,372.22	60,000,000.00
其他流动资产		2,944,031.73	1,544,339.56	其他流动负债		909,810,279.76	
流动资产合计		10,095,512,979.32	3,070,498,109.50	流动负债合计		4,903,236,776.32	319,912,786.97
				非流动负债：			
				长期借款		219,000,000.00	761,500,000.00
				应付债券		1,995,916,364.45	1,195,963,364.22
				长期应付款			
非流动资产：				长期应付职工薪酬			
债权投资				预计负债			
可供出售金融资产				递延收益			
其他债权投资				递延所得税负债			
持有至到期投资				其他非流动负债			
长期应收款				非流动负债合计		2,214,916,364.45	1,957,463,364.22
长期股权投资	2	10,980,729,482.84	6,516,490,370.73	负债合计		7,118,153,140.77	2,277,376,151.19
其他权益工具投资				所有者权益(或股东权益)：			
其他非流动金融资产				实收资本(或股本)		2,102,068,212.00	1,119,919,277.00
投资性房地产				其他权益工具			
固定资产		116,078.43	192,791.19	其中：优先股			
在建工程				永续债			
无形资产		295,222.19	54,372.43	资本公积		11,128,549,388.20	5,754,966,403.49
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		99,666,364.84	56,936,412.55
其他非流动资产				未分配利润		628,216,656.97	378,037,399.62
非流动资产合计		10,981,140,783.46	6,516,737,534.35	所有者权益合计		13,958,500,622.01	7,309,859,492.66
资产总计		21,076,653,762.78	9,587,235,643.85	负债和所有者权益总计		21,076,653,762.78	9,587,235,643.85

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

合 并 利 润 表

2019年度

会合02表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		3,949,773,008.68	4,799,376,284.25
其中：营业收入	1	3,949,773,008.68	4,799,376,284.25
二、营业总成本		2,680,056,059.30	3,204,934,979.12
其中：营业成本	1	1,176,183,820.22	1,722,378,639.70
税金及附加	2	775,639,159.65	836,892,684.92
销售费用	3	71,767,025.40	85,469,712.11
管理费用	4	319,923,708.63	316,212,212.86
研发费用			
财务费用	5	336,542,345.40	243,981,729.53
其中：利息费用	5	382,698,406.41	291,119,835.71
利息收入	5	46,704,524.04	47,625,858.47
加：其他收益	6	82,076,926.21	80,568,150.48
投资收益（损失以“-”号填列）	7	365,952,422.68	186,833,581.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7	46,467,867.22	17,498,255.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	142,709,554.20	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-78,212,909.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10		614,365.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	3,716,037.03	603,101.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,785,958,980.09	1,863,060,504.13
加：营业外收入	12	61,993,422.13	45,669,098.00
减：营业外支出	13	43,109,448.60	39,134,397.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,804,842,953.62	1,869,595,204.65
减：所得税费用	14	323,590,131.14	503,650,212.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,481,252,822.48	1,365,944,992.63
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,481,252,822.48	1,365,944,992.63
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,346,796,763.70	1,223,073,955.65
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		134,456,058.78	142,871,036.98
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,481,252,822.48	1,365,944,992.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,346,796,763.70	1,223,073,955.65
归属于少数股东的综合收益总额		134,456,058.78	142,871,036.98
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.71	0.65
（二）稀释每股收益		0.71	0.65

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：652,005,743.76元，上期被合并方实现的净利润为：938,266,419.90元。

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

利 润 表

2019年度

会企02表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	106,267,276.46	71,451,038.87
减：营业成本			
税金及附加		134,063.85	162,291.68
销售费用			
管理费用		5,489,616.13	5,222,220.75
研发费用			
财务费用		140,144,073.60	71,145,799.90
其中：利息费用		158,943,393.72	74,591,739.62
利息收入		19,179,824.46	3,546,686.07
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	467,800,000.00	418,491,108.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		428,299,522.88	413,411,835.36
加：营业外收入			
减：营业外支出		1,000,000.00	1,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		427,299,522.88	412,411,835.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		427,299,522.88	412,411,835.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		427,299,522.88	412,411,835.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		427,299,522.88	412,411,835.36
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2019年度

会合03表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
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		3,736,885,526.55	4,750,322,226.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	413,405,346.80	701,594,317.28
经营活动现金流入小计		4,150,290,873.35	5,451,916,543.41
购买商品、接受劳务支付的现金		7,027,704,678.30	3,995,964,190.01
支付给职工以及为职工支付的现金		289,383,063.11	319,194,776.41
支付的各项税费		1,364,977,314.46	1,777,823,997.06
支付其他与经营活动有关的现金	2	278,202,737.05	531,533,930.85
经营活动现金流出小计		8,960,267,792.92	6,624,516,894.33
经营活动产生的现金流量净额	7	-4,809,976,919.57	-1,172,600,350.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,632,212,465.75	2,178,200,893.14
取得投资收益收到的现金		13,509,886.65	124,295,930.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,931,933.55	2,040,116.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	339,922,975.41	656,570,000.00
投资活动现金流入小计		1,989,577,261.36	2,961,106,940.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,220,440.39	19,140,636.79
投资支付的现金		3,147,204,230.49	2,387,695,663.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4		228,031,009.61
投资活动现金流出小计		3,163,424,670.88	2,634,867,309.40
投资活动产生的现金流量净额		-1,173,847,409.52	326,239,630.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,125,405,602.40	302,268,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		361,760,000.00	277,968,000.00
取得借款收到的现金		10,071,703,891.59	6,220,288,506.37
收到其他与筹资活动有关的现金	5		240,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,197,109,493.99	6,762,556,506.37
偿还债务支付的现金		5,789,101,844.69	2,839,286,438.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		634,127,252.55	1,756,623,828.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,353,895.35	17,713,437.13
支付其他与筹资活动有关的现金	6	45,449,068.68	923,709,000.00
筹资活动现金流出小计		6,468,678,165.92	5,519,619,266.49
筹资活动产生的现金流量净额		8,728,431,328.07	1,242,937,239.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		52,778.64	-71,609.18
五、现金及现金等价物净增加额	7	2,744,659,777.62	396,504,910.54
加：期初现金及现金等价物余额	7	3,270,542,403.10	2,874,037,492.56
六、期末现金及现金等价物余额	7	6,015,202,180.72	3,270,542,403.10

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

现 金 流 量 表

2019年度

会企03表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,204,244,010.60	9,412,665.40
经营活动现金流入小计		2,204,244,010.60	9,412,665.40
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		1,516,738.75	678,220.55
支付其他与经营活动有关的现金		12,608,062.05	9,284,855.48
经营活动现金流出小计		14,124,800.80	9,963,076.03
经营活动产生的现金流量净额		2,190,119,209.80	-550,410.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			630,000,000.00
取得投资收益收到的现金		410,516,911.93	352,077,360.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		400,575,061.37	1,176,600,000.00
投资活动现金流入小计		811,091,973.30	2,158,677,360.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		290,000.00	62,725.00
投资支付的现金		1,535,700,000.00	652,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,989,248,234.86	3,359,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,525,238,234.86	4,011,662,725.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,714,146,261.56	-1,852,985,364.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,763,645,602.40	
取得借款收到的现金		3,226,200,000.00	2,136,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		846,000,000.00	310,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,835,845,602.40	2,446,700,000.00
偿还债务支付的现金		1,880,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		250,582,979.24	172,827,904.46
支付其他与筹资活动有关的现金		911,449,068.68	361,709,000.00
筹资活动现金流出小计		3,042,032,047.92	654,536,904.46
筹资活动产生的现金流量净额		5,793,813,554.48	1,792,163,095.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,269,786,502.72	-61,372,679.46
加：期初现金及现金等价物余额		172,369,877.22	233,742,556.68
六、期末现金及现金等价物余额		4,442,156,379.94	172,369,877.22

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

会合04表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期数												上年同期数											
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他											优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,119,919,277.00				4,239,934,689.83				151,806,078.08		1,297,863,668.37	1,237,408,452.04	8,046,932,165.32	1,119,919,277.00				4,239,934,689.83				110,564,894.54		1,038,184,435.72	967,072,608.74	7,475,675,905.83
加：会计政策变更											12,978,297.53	963,743.33	13,942,040.86												
前期差错更正																									
同一控制下企业合并					1,922,197,326.66				901,005,629.84		315,382,756.80	479,600,670.89	3,618,186,384.19					1,922,197,326.66				765,056,847.65		777,147,564.56	560,671,012.05	4,025,072,750.92
其他																									
二、本年年初余额	1,119,919,277.00				6,162,132,016.49				1,052,811,707.92		1,626,224,722.70	1,717,972,866.26	11,679,060,590.37	1,119,919,277.00				6,162,132,016.49				875,621,742.19		1,815,332,000.28	1,527,743,620.79	11,500,748,656.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	982,148,935.00				1,467,942,937.40				42,729,952.29		1,169,676,498.17	944,342,853.78	4,606,841,176.64									177,189,965.73		-202,085,575.11	189,265,502.14	164,369,892.76
（一）综合收益总额											1,346,796,763.70	134,456,058.78	1,481,252,822.48											1,223,073,955.65	142,871,036.98	1,365,944,992.63
（二）所有者投入和减少资本	982,148,935.00				1,467,942,937.40							829,363,540.35	3,279,455,412.75												283,001,359.19	283,001,359.19
1. 所有者投入的普通股	982,148,935.00				5,184,556,745.35							361,760,000.00	6,528,465,680.35												277,968,000.00	277,968,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本																									
3. 股份支付计入所有者权益的金额																									
4. 其他					-3,716,613,807.95							467,603,540.35	-3,249,010,267.60												5,033,359.19	5,033,359.19
（三）利润分配									42,729,952.29		-177,120,265.53	-19,476,745.35	-153,867,058.59									177,189,965.73		-1,425,159,530.76	-236,606,894.03	-1,484,576,459.06
1. 提取盈余公积									42,729,952.29		-42,729,952.29											41,241,183.54		-41,241,183.54		
2. 提取一般风险准备																									
3. 对所有者（或股东）的分配											-134,390,313.24	-19,476,745.35	-153,867,058.59											-134,390,313.24		-134,390,313.24
4. 其他																						135,948,782.19		-1,249,528,033.98	-236,606,894.03	-1,350,186,145.82
（四）所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增资本（或股本）																									
2. 盈余公积转增资本（或股本）																									
3. 盈余公积弥补亏损																									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																									
5. 其他综合收益结转留存收益																									
6. 其他																									
（五）专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
（六）其他																									
四、本期期末余额	2,102,068,212.00				7,630,074,953.89				1,095,541,660.21		2,795,901,220.87	2,662,315,720.04	16,286,901,767.01	1,119,919,277.00				6,162,132,016.49				1,052,811,707.92		1,613,246,425.17	1,717,009,122.93	11,665,118,649.51

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

2019年度

会企04表

编制单位：上海临港控股股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				56,936,412.55	378,037,399.62	7,309,859,492.66	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				15,695,229.01	141,257,061.04	7,031,837,970.54
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				56,936,412.55	378,037,399.62	7,309,859,492.66	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				15,695,229.01	141,257,061.04	7,031,837,970.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	982,148,935.00				5,373,582,984.71				42,729,952.29	250,179,257.35	6,648,641,129.35									41,241,183.54	236,780,338.58	278,021,522.12
（ ·）综合收益总额										427,299,522.88	427,299,522.88										412,411,835.36	412,411,835.36
（二）所有者投入和减少资本	982,148,935.00				5,373,582,984.71						6,355,731,919.71											
1. 所有者投入的普通股	982,148,935.00				5,373,582,984.71						6,355,731,919.71											
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配									42,729,952.29	-177,120,265.53	-134,390,313.24									41,241,183.54	-175,631,496.78	-134,390,313.24
1. 提取盈余公积									42,729,952.29	-42,729,952.29										41,241,183.54	-41,241,183.54	
2. 对所有者（或股东）的分配										-134,390,313.24	-134,390,313.24										-134,390,313.24	-134,390,313.24
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	2,102,068,212.00				11,128,549,388.20				99,666,364.84	628,216,656.97	13,958,500,622.01	1,119,919,277.00				5,754,966,403.49				56,936,412.55	378,037,399.62	7,309,859,492.66

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

上海临港控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

上海临港控股股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名为上海自动化仪表股份有限公司(前身系上海自动化仪表公司)，于 1993 年 9 月经上海市经济委员会批准改制为中外合资股份有限公司(沪经企〔1993〕413 号)。公司股票于 1994 年 3 月 24 日在上海证券交易所挂牌交易。2015 年 7 月，根据中国证券监督管理委员会下发《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2015〕1841 号），公司向上海临港经济发展集团资产管理有限公司（以下简称临港资管公司）发行股份购买相关资产，交易完成后临港资管公司持有本公司 45.07%股权，成为重组后本公司的控股股东，此次公司向临港资管公司发行股份购买资产事宜构成反向购买。公司现持有统一社会信用代码为 913100001322046892 的企业法人营业执照，总部位于上海市。经历次增资、重组等股权变动，截至 2019 年 12 月 31 日，注册资本 2,102,068,212.00 元，股份总数 2,102,068,212 股（每股面值 1 元）。其中,有限售条件的流通股份:A 股 1,206,896,127 股;无限售条件的流通股份 A 股 788,026,585 股，B 股 107,145,500 股。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区产业载体（包括研发科技楼、工业厂房）的开发、销售与租赁。

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 23 日第十届第十五次董事会批准对外报出。

本公司将上海临港经济发展集团投资管理有限公司等 33 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公

司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

2. 反向购买，法律上的母公司（本公司）遵从以下原则编制合并财务报表和个别财务报表：

(1) 合并财务报表中，法律上子公司的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量；

(2) 法律上母公司的有关可辨认资产、负债在并入合并财务报表时，以其在购买日确定的公允价值为基础持续计算的金额进行合并，交易成本大于交易中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额按照《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函〔2008〕60 号）所规定的权益性交易原则处理；

(3) 合并财务报表的比较信息是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司的前期合并财务报表）；

(4) 母公司个别财务报表中按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等的规定确定取得资产的入账价值。前期比较个别财务报表为母公司自身个别财务报表。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(八) 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷

款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融

负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3）不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4）以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1）当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2）当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入

其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	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
其他应收款—— 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合		
其他应收款——应收其他款项组合		

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——商业承兑汇票	账龄组合	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款	除单项计提坏账的所有应收账款	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2）应收账款——除单项计提坏账的所有应收账款的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	0.34
1-2 年	10.29
2-3 年	79.58
3 年以上	100.00

（十）存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、在开发过程中的开发成本以及提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(2) 发出开发产品按个别计价法核算。

(3) 意图出售而暂时出租的开发产品按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（十一）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；

以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

（十二）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00	2.375
专用设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	4-5	5.00	19.00-23.75
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

（十四）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限(年)
土地使用权	剩余使用年限
软件	5

(十七) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。

对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利为设定提存计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十）维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按照开发项目所在地的有关规定向业主收取房屋本体维修基金。

（二十一）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

（二十二）收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、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），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(4) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房屋销售收入

销售房屋，在签订了房屋销售合同、已将相关房产交付给买方、经验收并签署房屋交接

书，并且在符合前述房地产销售收入确认原则时，确认房屋销售收入。

(2) 出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的依据时确认出租物业收入。

（二十三）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。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。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用。

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

（二十四）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十五) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十六) 其他重要的会计政策和会计估计

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

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

1. 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2. 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

(二十七) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	480,227,703.02	应收票据	
		应收账款	480,227,703.02
应付票据及应付账款	1,346,771,176.19	应付票据	
		应付账款	1,346,771,176.19

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《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》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项　目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日

货币资金	3,272,611,863.10		3,272,611,863.10
交易性金融资产		220,809,863.01	220,809,863.01
应收账款	480,227,703.02	-1,429,206.70	478,798,496.32
其他应收款	117,571,395.12	-68,996.84	117,502,398.28
其他流动资产	612,481,381.26	-220,000,000.00	392,481,381.26
可供出售金融资产	768,337,649.60	-768,337,649.60	
其他非流动金融资产		783,862,412.80	783,862,412.80
递延所得税资产	520,948,567.57	442,349.23	521,390,916.80
短期借款	1,789,600,000.00	2,372,635.00	1,791,972,635.00
应付账款	1,346,771,176.19		1,346,771,176.19
其他应付款	4,099,928,746.78	-44,050,979.72	4,055,877,767.06
一年内到期的非流动负债	919,681,844.69	41,678,344.72	961,360,189.41
长期借款	4,702,831,557.55		4,702,831,557.55
应付债券	1,195,963,364.22		1,195,963,364.22
递延所得税负债		1,336,731.04	1,336,731.04
未分配利润	1,613,246,425.17	12,978,297.53	1,626,224,722.70
少数股东权益	1,717,009,122.93	963,743.33	1,717,972,866.26

② 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项　目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	以摊余成本计量的金融资产	3,272,611,863.10	以摊余成本计量的金融资产	3,272,611,863.10
应收账款	以摊余成本计量的金融资产	480,227,703.02	以摊余成本计量的金融资产	478,798,496.32
其他应收款	以摊余成本计量的金融资产	117,571,395.12	以摊余成本计量的金融资产	117,502,398.28
其他流动资产-理财产品	可供出售金融资产	220,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	220,809,863.01
可供出售金融资产-权益工具	可供出售金融资产	768,337,649.60	以公允价值计量且其变动计	783,862,412.80

			入当期损益	
短期借款	以摊余成本计量的金融负债	1,789,600,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,791,972,635.00
应付账款	以摊余成本计量的金融负债	1,346,771,176.19	以摊余成本计量的金融负债	1,346,771,176.19
其他应付款	以摊余成本计量的金融负债	4,099,928,746.78	以摊余成本计量的金融负债	4,055,877,767.06
一年内到期的非流动负债	以摊余成本计量的金融负债	919,681,844.69	以摊余成本计量的金融负债	961,360,189.41
长期借款	以摊余成本计量的金融负债	4,702,831,557.55	以摊余成本计量的金融负债	4,702,831,557.55
应付债券	以摊余成本计量的金融负债	1,195,963,364.22	以摊余成本计量的金融负债	1,195,963,364.22

③ 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项　目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	3,272,611,863.10			3,272,611,863.10
应收账款				
按照原金融工具准则列示的余额	480,227,703.02			
重新计量：预计信用损失准备			-1,429,206.70	
按照新金融工具准则列示的余额				478,798,496.32
其他应收款				
按照原金融工具准则列示的余额	117,571,395.12			
重新计量：预计信用损失准备			-68,996.84	

按照新金融工具准则列示的余额				117,502,398.28
以摊余成本计量的总金融资产	3,870,410,961.24		-1,498,203.54	3,868,912,757.70

b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益

理财产品				
按照原金融工具准则列示的余额	220,000,000.00			
转出至交易性金融资产		-220,000,000.00		
自其他流动资产转入		220,000,000.00		
重新计量：公允价值变动			809,863.01	
按照新金融工具准则列示的余额				220,809,863.01
权益工具				
按照原金融工具准则列示的余额	768,337,649.60			
转出至其他非流动金融资产		-768,337,649.60		
自可供出售金融资产转入		768,337,649.60		
重新计量：公允价值变动			15,524,763.20	
按照新金融工具准则列示的余额				783,862,412.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	988,337,649.60		16,334,626.21	1,004,672,275.81

B. 金融负债

a. 摊余成本

短期借款				
按照原金融工具准则列示的余额	1,789,600,000.00			

自其他应付款转入		2,372,635.00		
按照新金融工具准则列示的余额				1,791,972,635.00
应付账款				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	1,346,771,176.19			1,346,771,176.19
其他应付款				
按照原金融工具准则列示的余额	4,099,928,746.78			
转至短期借款		-2,372,635.00		
转至一年内到期的非流动负债		-41,678,344.72		
按照新金融工具准则列示的余额				4,055,877,767.06
一年内到期的非流动负债				
按照原金融工具准则列示的余额	919,681,844.69			
自其他应付款转入		41,678,344.72		
按照新金融工具准则列示的余额				961,360,189.41
长期借款				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	4,702,831,557.55			4,702,831,557.55
应付债券				
按照原金融工具准则列示的余额和按照新金融工具准则列示的余额	1,195,963,364.22			1,195,963,364.22
以摊余成本计量的总	14,054,776,689.43			14,054,776,689.43

金融负债				

④ 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项　目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债(2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备(2019 年 1 月 1 日)
应收账款	11,846,843.08		1,429,206.70	13,276,049.78
其他应收款	7,079,512.56		68,996.84	7,148,509.40
可供出售金融资产-权益工具	943,709.00	-943,709.00		

四、税项

(一) 主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、11%、10%、9%、6%[注]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	见下表

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	简称	所得税税率
上海工业对外交流中心有限公司	交流中心公司	20%
上海东方智媒城经济发展有限公司	东方智媒城公司	20%
上海综合保税区国际物流有限公司	综保物流公司	20%
上海欣洋报关有限公司	欣洋报关公司	20%
除上述以外的其他纳税主体		25%

[注]：

1. 建筑工程施工许可证注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目或建筑工程施工许可证未注明合同开工日期或者未取得建筑工程施工许可证但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，房屋出售和出租收入按照5%的简易征

收率计算应纳税额；

2. 2016年4月30日之后的房地产项目，于2018年4月30日之前，房屋出售和出租收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；自2018年5月1日至2019年3月31日之间，房屋出售和出租收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；于2019年3月31日之后，房屋出售和出租收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；

3. 劳务收入、服务费收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

（二）税收优惠

根据财政部、国家税务总局发布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)，本公司子公司交流中心公司、东方智媒城公司、综保物流公司和欣洋报关公司符合小型微利企业所得税优惠政策范围，对年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2019 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2019 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2019 年度，上年同期指 2018 年度。母公司同。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
库存现金	13,114.90	458.67
银行存款	6,015,189,065.82	3,270,541,944.43
其他货币资金	11,873,620.00	2,069,460.00
合　计	6,027,075,800.72	3,272,611,863.10
其中：存放在境外的款项总额		1,872,380.58

(2) 其他说明

期末其他货币资金中 6,793,620.00 元系履约保函保证金；5,080,000.00 元系质押借款

质押物。

2. 交易性金融资产

项　目	期末数	期初数[注]
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		220,809,863.01
其中：理财产品		220,809,863.01
合　计		220,809,863.01

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	4,794,456.40	1.60	4,794,456.40	100.00	
按组合计提坏账准备	294,538,140.72	98.40	90,903,549.14	30.86	203,634,591.58
合　计	299,332,597.12	100.00	95,698,005.54	31.97	203,634,591.58

(续上表)

种　类	期初数[注]				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	469,624.00	0.10	469,624.00	100.00	
按组合计提坏账准备	491,604,922.10	99.90	12,806,425.78	2.61	478,798,496.32
合　计	492,074,546.10	100.00	13,276,049.78	2.70	478,798,496.32

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
华悦汇（上海）健康科技有限公司	2,988,838.87	2,988,838.87	100.00	回款存在重大不确定性
上海辅仁医药研发有限公司	675,000.00	675,000.00	100.00	回款存在重大不确定性
上海微泓自动化设备有限公司	660,993.53	660,993.53	100.00	回款存在重大不确定性
极韧（上海）刀具有限公司	469,624.00	469,624.00	100.00	回款存在重大不确定性
小　计	4,794,456.40	4,794,456.40	100.00	

3）采用组合计提坏账准备的应收账款

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	294,538,140.72	90,903,549.14	30.86
小　计	294,538,140.72	90,903,549.14	30.86

4）账龄组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	161,843,012.32	548,678.58	0.34
1-2 年	22,200,570.96	2,284,527.34	10.29
2-3 年	109,814,957.46	87,390,743.24	79.58
3 年以上	679,599.98	679,599.98	100.00
小　计	294,538,140.72	90,903,549.14	30.86

(2) 坏账准备变动情况

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他[注]	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	469,624.00	4,324,832.40						4,794,456.40
按组合计提坏账准备	12,806,425.78	76,000,056.09		2,097,067.27				90,903,549.14
小　计	13,276,049.78	80,324,888.49		2,097,067.27				95,698,005.54

[注]：本期坏账准备其他增加系合并范围增加所致。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备

单位一	非关联方	109,772,550.00	2-3 年	36.67	87,356,995.29
单位二	非关联方	58,777,295.36	1 年以内	19.64	199,842.80
单位三	非关联方	31,745,532.00	1 年以内	10.61	107,934.81
单位四	非关联方	20,066,376.00	1-2 年	6.70	2,064,830.09
单位五	非关联方	11,200,000.00	1 年以内	3.74	38,080.00
小　计		231,561,753.36		77.36	89,767,682.99

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账　龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	46,718,306.47	99.82		46,718,306.47	38,551,503.53	99.92		38,551,503.53
1-2 年	79,777.64	0.17		79,777.64	30,361.00	0.08		30,361.00
2-3 年	6,961.00	0.01		6,961.00				
合　计	46,805,045.11	100.00		46,805,045.11	38,581,864.53	100.00		38,581,864.53

(2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 44,413,359.01 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 94.89%。

5. 其他应收款

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	224,450.99	0.24	224,450.99	100.00	
其中：其他应收款	224,450.99	0.24	224,450.99	100.00	
按组合计提坏账准备	94,815,373.23	99.76	8,009,395.34	8.45	86,805,977.89
其中：应收股利	82,964.72	0.09			82,964.72
其他应收款	94,732,408.51	99.67	8,009,395.34	8.45	86,723,013.17
合　计	95,039,824.22	100.00	8,233,846.33	8.66	86,805,977.89

(续上表)

种　类	期初数[注]				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	124,650,907.68	100.00	7,148,509.40	5.73	117,502,398.28
其中：其他应收款	124,650,907.68	100.00	7,148,509.40	5.73	117,502,398.28
合　计	124,650,907.68	100.00	7,148,509.40	5.73	117,502,398.28

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
华悦汇（上海）健康管理有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	回款存在重大不确定性
上海微泓自动化设备有限公司	24,450.99	24,450.99	100.00	回款存在重大不确定性
小　计	224,450.99	224,450.99	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收押金保证金组合	61,193,078.81		
应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合	4,448,961.64		
应收其他款项组合	29,090,368.06	8,009,395.34	27.53
小　计	94,732,408.51	8,009,395.34	8.45

(2) 账龄情况

项　目	期末账面余额
1 年以内	29,300,484.69
1-2 年	3,851,062.14
2-3 年	3,866,801.33
3 年以上	57,938,511.34

小　计	94,956,859.50

(3) 坏账准备变动情况

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	78,493.92	240,221.55	6,829,793.93	7,148,509.40
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	204,217.89	28,356.21	-2,344,553.18	-2,111,979.08
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动[注]	3,927.37	6,748.44	3,186,640.20	3,197,316.01
期末数	286,639.18	275,326.20	7,671,880.95	8,233,846.33

[注]：本期坏账准备其他变动系合并范围增加所致。

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收股利	82,964.72	
职工商业养老保险	41,197,906.71	41,197,906.71
待分摊水电燃气费	15,677,568.57	13,804,426.11
保证金押金、备用金、意向金	15,342,013.73	60,210,919.41
关联方往来款[附注十(三)1]	9,173,961.64	4,879,985.91
待收清算企业剩余资金	7,426,258.41	
其他	6,139,150.44	4,557,669.54
合　计	95,039,824.22	124,650,907.68

(5) 应收股利明细情况

项　目	期末数	期初数
上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	82,964.72	
合　计	82,964.72	

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
泰康人寿保险股份有限公司	职工商业养老保险	28,057,566.31	3 年以上	29.55	
上海恒耀环球实业有限公司	租房保证金	8,144,064.00	2-3 年/3 年以上	8.58	
自贸大宗（上海）信息服务有限公司（以下简称自贸大宗公司）	待收企业清算剩余资金	7,426,258.41	1 年以内	7.82	24,892.80
长江养老保险股份有限公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3 年以上	5.27	
太平洋人寿保险公司	职工商业养老保险	5,000,000.00	3 年以上	5.27	
小　计		53,627,888.72		56.49	24,892.80

6. 存货

(1) 明细情况

项　目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	12,826,788,430.10		12,826,788,430.10
开发产品	4,079,714,035.62		4,079,714,035.62
合　计	16,906,502,465.72		16,906,502,465.72

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,081,033,242.06		9,081,033,242.06
开发产品	3,198,537,124.54		3,198,537,124.54
合　计	12,279,570,366.60		12,279,570,366.60

注：期末存货中，93,261.20 平方米的土地使用权来源性质为划拨。

(2) 借款费用资本化情况

款项性质	期末数	期初数
开发成本	304,252,807.03	180,340,502.84
开发产品	83,310,789.49	82,504,496.01
小　计	387,563,596.52	262,844,998.85

(3) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期初数	期末数
南桥园区二期项目	2017.11	2020.4	74,632.00	189,701,771.71	291,134,766.11
南桥园区三期项目	2018.6	2020.12	167,700.00	271,626,057.82	446,046,649.78
南部新兴产业综合体项目（一期）	2016.1	2020.6	318,735.00	1,199,527,524.84	1,912,939,010.22
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	2016.9	2019.12	203,384.00	718,557,017.22	
浦江高科技园生命健康产业园二期A区	2016.12	2019.12	95,304.00	348,576,986.42	
浦江高科技园生命健康产业园二期B区	2018.12	2021.1	138,683.00	145,890,436.98	310,672,867.02
浦江高科技园电子信息研发产业园项目	2019.10	2022.10	230,058.00	264,696,017.40	282,374,115.25
新建生产及辅助用房项目（中山项目）	2017.5	2020.10	35,549.00	155,913,236.14	207,504,041.30
佘山改造项目	2017.11	2019.10	16,921.00	141,362,922.70	
新建生产及辅助用房项目（JT（C）-15-001 号地块）	2018.8	2021.6	59,000.00	75,603,732.73	158,849,734.14
临港枫泾智能制造园一期	2018.5	2020.5	31,521.00	101,760,978.96	186,361,556.69
临港枫泾先进制造业基地二期	2018.9	2020.4	49,070.00	131,749,746.16	214,957,063.18
新建生产及辅助用房项目（XQ(C)-15-002 号地块）	2019.10	2022.6	79,106.00	64,921,605.70	75,649,259.28
桂谷大楼	2017.9	2019.12	12,766.00	48,684,720.33	

光启园四期	2017.6	2020.3	39,293.00	115,290,242.87	231,803,542.53
集聚区二期二	2016.3	2020.4	260,000.00	1,743,972,431.04	2,160,522,988.84
科技绿洲四期	2018.1	2020.9	196,993.23	829,827,031.83	1,249,186,604.04
科技绿洲五期	2018.12	2021.6	250,398.40	787,855,660.49	1,049,511,372.06
科技绿洲六期	2018.12	2021.6	365,876.65	1,186,220,772.71	1,480,787,645.89
南桥园区一期项目-2[注]	待定	待定	待定	212,294,587.74	212,380,438.60
浦江高科技园生命健康产业园一期[注]	待定	待定	待定	116,019,398.29	116,019,398.29
浦江高科技园生命健康产业园二期C区[注]	待定	待定	待定	113,659,807.83	113,659,807.83
新建生产及辅助用房项目（JT(C)-16-002 号地块）	2019.11	2021.9	19,595.00	10,659,342.05	14,056,525.87
西区二期四[注]	待定	待定	待定	83,268,182.88	83,268,182.88
洋山贸易便利化集成营运基地项目	2017.12	2020.12	89,340.00		556,708,230.37
洋山保税港区大型设备全球检测调试基地项目	2019.12	2021.12	48,427.00		197,423,000.48
洋山全球维修暨综合保障基地项目	2019.12	2021.12	47,372.00		202,288,565.54
南桥欣创园二、三期	2019.10	2022.9	85,605.00		198,156,900.01
南部新兴产业综合体项目（二期）[注]	待定	待定	待定		488,241,087.63
新建生产及辅助用房项目（XQ（C）-16-001 号地块）[注]	待定	待定	待定		25,732,349.05
松江科技绿洲三期[注]	待定	待定	待定		128,630,704.10
其他项目				23,393,029.22	231,922,023.12
小　计				9,081,033,242.06	12,826,788,430.10

[注]：南桥园区一期项目-2、浦江高科技园生命健康产业园一期及二期 C 区、西区二期四、南部新兴产业综合体项目（二期）、新建生产及辅助用房项目（XQ（C）-16-001 号地块）、

和松江科技绿洲三期尚未开工，期末数主要系支付的土地成本。

2）存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加		
			开发成本转入	决算成本调整	合并范围增加
松高科创新广场项目	2014.9	79,730,804.47		8,596,521.45	
康桥绿洲一期项目	2014.6	124,351,519.53			
康桥绿洲二期项目-1	2016.3	34,692,981.55			
康桥绿洲二期项目-2	2017.12	235,379,774.50			
松高科科技广场项目	2014.12	8,847,278.38			
松高新科技绿洲项目（多层）	2014.12	49,370,189.48			
松高新科技绿洲项目（高层）	2017.7	345,557,155.38			
南桥园区一期项目-1	2015.12	476,175,466.21			
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目(三期)	2017.11	884,242,028.16			
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	2017.11	29,089,582.05			
新洲大楼	2017.7	403,192,335.91		3,336,006.12	
科技绿洲三期一 B	2017.11	388,552,656.29			
万源新城一期	2003.4	391,599.86			
万源新城二期	2005.1	1,004,713.92			

万源新城三、四期	2011.9/ 2012.12	95,443,681.45			
欣嘉苑一期	2002.1	458,378.06			
欣嘉苑二期	2002.1	717,978.47			
欣嘉苑三期	2002.11	1,133,811.70			
欣嘉苑四期	2004.5	208,118.76			
古龙城	2008.7	39,997,070.41			
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	2019.12		1,352,132,771.98		
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区	2019.12		726,051,326.02		
桂谷大楼	2019.12		127,659,429.59		
佘山改造项目	2019.10		130,276,416.22		
南桥欣创园一期	2017.3				64,176,431.10
小　计		3,198,537,124.54	2,336,119,943.81	11,932,527.57	64,176,431.10

（续上表）

项目名称	本期减少				期末数
	转入投资性房地产	转入固定资产	转入营业成本	决算成本调整	
松高科创新广场项目	6,146,968.65		2,638,969.90		79,541,387.37
康桥绿洲一期项目	124,351,519.53				

康桥绿洲二期项目-1			23,234.96		34,669,746.59
康桥绿洲二期项目-2	152,466,366.49		11,801,479.18	71,111,928.83	
松高科科技广场项目			8,847,278.38		
松高新科技绿洲项目（多层）	18,103,296.65		22,345,258.01		8,921,634.82
松高新科技绿洲项目（高层）	182,701,080.47		27,608,441.75		135,247,633.16
南桥园区一期项目-1	64,085,701.14		40,827,214.61		371,262,550.46
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）	21,021,803.51	59,418,118.38	184,397,791.36		619,404,314.91
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目	8,144,237.83		20,945,344.22		
新洲大楼					406,528,342.03
科技绿洲三期一 B			357,686,351.19	30,866,305.10	
万源新城一期					391,599.86
万源新城二期					1,004,713.92
万源新城三、四期				2,606,435.06	92,837,246.39
欣嘉苑一期					458,378.06
欣嘉苑二期					717,978.47
欣嘉苑三期					1,133,811.70

欣嘉苑四期					208,118.76
古龙城					39,997,070.41
浦江高科技园移动互联网产业（一期）			24,662,808.72		1,327,469,963.26
浦江高科技园生命健康产业园二期A区			61,312,696.54		664,738,629.48
桂谷大楼					127,659,429.59
佘山改造项目	26,931,360.94				103,345,055.28
南桥欣创园一期					64,176,431.10
小　计	603,952,335.21	59,418,118.38	763,096,868.82	104,584,668.99	4,079,714,035.62

7. 其他流动资产

项　目	期末数	期初数[注]
待抵扣增值税进项税额	559,354,999.91	285,163,397.87
预缴税费	49,723,343.59	93,252,406.61
待结转土地增值税	9,200,646.78	12,521,237.22
债券业务中介费	1,066,037.73	388,679.21
证券业务中介费		1,155,660.35
合　计	619,345,028.01	392,481,381.26

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	608,303,223.48		608,303,223.48
对合营企业投资	317,721,538.91		317,721,538.91
合　计	926,024,762.39		926,024,762.39

（续上表）

项　目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,095,509,788.79		1,095,509,788.79
对合营企业投资	107,008,620.64		107,008,620.64
合　计	1,202,518,409.43		1,202,518,409.43

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他[注 1]		
合营企业											
启迪漕河泾（上海）开发有限公司（以下简称启迪开发公司）	107,008,620.64			53,537,718.41						160,546,339.05	
飞洋仓储（上海）有限公司（以下简称飞洋仓储公司）				1,200,918.07					155,974,281.79	157,175,199.86	
小　计	107,008,620.64			54,738,636.48					155,974,281.79	317,721,538.91	
联营企业											
上海自贸区联合发展有限公司（以下简称自贸联发公司）	398,250,074.64			-6,061,758.67					-392,188,315.97		
上海临港欣创经济发展有限公司（原名：华万国际物流（上海）有限公司，以下简称临港欣创公司）	107,141,838.43			544,350.57					-107,686,189.00		
上海临港核芯企业	50,516,462.27									50,516,462.27	

发展有限公司											
启迪漕河泾（上海）运营管理有限公司	1,091,253.29			943,173.09						2,034,426.38	
上海临港文化产业发展有限公司	6,346,179.61			-330,857.45			-1,501,514.40			4,513,807.76	
上海海质科技发展有限公司（以下简称海质科技公司）	172,381,911.58			-7,019,753.93						165,362,157.65	
上海临港华发企业发展有限公司	4,063,319.06			31,407.56						4,094,726.62	
上海临港至胜物联网科技有限公司	1,262,865.62			978.56						1,263,844.18	
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	24,974,390.06			-608,465.31						24,365,924.75	
上海临港同策企业发展有限公司	1,260,279.18			274,672.58						1,534,951.76	
上海临港松江创业投资管理有限公司	2,080,148.53	2,000,000.00		220,882.14						4,301,030.67	
上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）[注 2]	15,548,297.37	4,000,000.00		-240,872.75			-82,964.72			19,224,459.90	
上海临港松江企业服务有限公司	847,298.58			1,260,236.25						2,107,534.83	
上海申创股权投资管理中心（有限合	3,397,489.69			3,910,919.27						7,308,408.96	

伙）											
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司（原名：上海景鸿消防工程有限公司）		2,400,000.00		42,885.64						2,442,885.64	
上海佘山星辰置业有限公司（以下简称佘山星辰公司）	199,989,365.33			-327,314.24						199,662,051.09	
上海英宪达有限公司	106,358,615.55			-700,418.42						105,658,197.13	
临港常熟科技产业园有限公司		1,600,000.00		2,066.11						1,602,066.11	
上海临方股权投资管理有限公司		1,320,000.00		27.20						1,320,027.20	
上海临港金土环保有限公司		1,000,000.00		-28,861.72						971,138.28	
上海东方智媒城建设开发有限公司		10,000,000.00		19,122.30						10,019,122.30	
自贸大宗公司			-7,179,307.19	-203,188.04					7,382,495.23		
小　计	1,095,509,788.79	22,320,000.00	-7,179,307.19	-8,270,769.26			-1,584,479.12		-492,492,009.74	608,303,223.48	
合　计	1,202,518,409.43	22,320,000.00	-7,179,307.19	46,467,867.22			-1,584,479.12		-336,517,727.95	926,024,762.39	

[注 1]：本期其他增减变动中，飞洋仓储公司和自贸大宗公司增加系合并范围增加所致；自贸联发公司和临港欣创公司减少系其本期纳入合并范围所致。

[注 2]：上海临港松江股权投资基金合伙企业（有限合伙）由本公司出资 15.87%，因其普通合伙人为本公司的联营企业，且其投资决策委员会中 40%委员由本公司派出，故本公司对其具有重大影响。

[注 3]：上海临港毕和健康管理咨询有限公司于 2017 年 8 月 21 日登记设立，注册资本 1,000 万元。本公司认缴出资 400 万元，占注册资本的 40%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司尚未实缴出资，故未在上表列示。

9. 其他非流动金融资产

项　目	期末数	期初数[注]
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,236,916,529.40	783,862,412.80
其中：权益工具投资	1,236,916,529.40	783,862,412.80
合　计	1,236,916,529.40	783,862,412.80

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		
期初数	10,861,024,069.42	10,861,024,069.42
本期增加金额	2,659,976,966.77	2,659,976,966.77
1）存货转入	641,240,927.67	641,240,927.67
2）决算成本调整[注]	5,266,723.00	5,266,723.00
3）固定资产转入	30,041,601.65	30,041,601.65
4）合并范围增加	1,983,427,714.45	1,983,427,714.45
本期减少金额	70,479,180.08	70,479,180.08
1）出售	44,403,356.29	44,403,356.29
2）决算成本调整[注]	26,075,823.79	26,075,823.79
期末数	13,450,521,856.11	13,450,521,856.11
累计摊销		
期初数	2,230,520,370.15	2,230,520,370.15
本期增加金额	644,035,669.18	644,035,669.18
1）计提或摊销	259,332,770.02	259,332,770.02
2）存货转入	2,878,017.46	2,878,017.46
3）固定资产转入	2,974,156.27	2,974,156.27

4）合并范围增加	378,850,725.43	378,850,725.43
本期减少金额	5,008,884.35	5,008,884.35
1）出售	5,008,884.35	5,008,884.35
期末数	2,869,547,154.98	2,869,547,154.98
减值准备		
账面价值		
期末账面价值	10,580,974,701.13	10,580,974,701.13
期初账面价值	8,630,503,699.27	8,630,503,699.27

[注]：本期增加和减少中的决算成本调整系项目决算调整相应调整竣工投资性房地产成本。

11. 固定资产

(1) 明细情况

项　目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	312,348,201.49	50,131,070.00	31,059,588.80	36,579,547.33	430,118,407.62
本期增加金额	89,393,875.14		10,314,314.56	11,916,794.55	111,624,984.25
1）购置			3,406,664.60	6,495,912.86	9,902,577.46
2）存货转入	59,418,118.38				59,418,118.38
3）合并范围增加	29,975,756.76		6,907,649.96	5,420,881.69	42,304,288.41
本期减少金额	30,041,601.65		2,700,075.71	458,247.86	33,199,925.22
1）处置或报废			2,700,075.71	458,247.86	3,158,323.57
2）转至投资性房地产	30,041,601.65				30,041,601.65
期末数	371,700,474.98	50,131,070.00	38,673,827.65	48,038,094.02	508,543,466.65
累计折旧					
期初数	54,827,467.52	7,937,419.41	21,526,728.06	25,417,347.72	109,708,962.71
本期增加金额	19,597,446.93	4,762,451.64	8,347,687.33	7,378,370.14	40,085,956.04
1）计提	7,820,459.34	4,762,451.64	3,294,628.12	3,646,028.05	19,523,567.15

2）合并范围增加	11,776,987.59		5,053,059.21	3,732,342.09	20,562,388.89
本期减少金额	2,974,156.27		2,560,316.02	398,707.54	5,933,179.83
1）处置或报废			2,560,316.02	398,707.54	2,959,023.56
2）转至投资性房地产	2,974,156.27				2,974,156.27
期末数	71,450,758.18	12,699,871.05	27,314,099.37	32,397,010.32	143,861,738.92
减值准备					
账面价值					
期末账面价值	300,249,716.80	37,431,198.95	11,359,728.28	15,641,083.70	364,681,727.73
期初账面价值	257,520,733.97	42,193,650.59	9,532,860.74	11,162,199.61	320,409,444.91

2）未办妥产权证书的固定资产的情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
研发中心一期	154,430,651.85	尚在办理中
松高新科技绿洲项目 4 号楼	21,015,766.86	尚在办理中
小　计	175,446,418.71	

12. 无形资产

项　目	软件	土地使用权	合　计
账面原值			
期初数	1,222,576.83	5,758,517.22	6,981,094.05
本期增加金额	3,378,765.90	1,257,947.22	4,636,713.12
1）购置	1,479,079.31		1,479,079.31
2）合并范围增加	1,899,686.59	1,257,947.22	3,157,633.81
本期减少金额			
期末数	4,601,342.73	7,016,464.44	11,617,807.17
累计摊销			
期初数	555,004.15	3,445,512.80	4,000,516.95
本期增加金额	960,846.30	261,415.52	1,222,261.82
1）计提	389,074.35	138,961.75	528,036.10

2）合并范围增加	571,771.95	122,453.77	694,225.72
本期减少金额			
期末数	1,515,850.45	3,706,928.32	5,222,778.77
减值准备			
账面价值			
期末账面价值	3,085,492.28	3,309,536.12	6,395,028.40
期初账面价值	667,572.68	2,313,004.42	2,980,577.10

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
自贸联发公司		12,176,167.07		12,176,167.07
合　计		12,176,167.07		12,176,167.07

(2) 商誉减值测试过程

1）商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	综保物流公司
资产组或资产组组合的账面价值	23,292,397.51
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	12,176,167.07
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	9,993,874.61
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	45,462,439.19
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

2）商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率12.10%。

减值测试中采用的其他关键数据包括：服务收入成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

14. 长期待摊费用

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注]	合并范围增加	期末数
装修费	64,111,442.45	93,320,615.66	37,345,140.13	1,698,475.38	13,007,273.39	131,395,715.99
园区项目综合展示	476,741.05	19,131,745.15	596,411.37			19,012,074.83
软件服务费	242,987.14	100,000.00	80,496.21			262,490.93
合　计	64,831,170.64	112,552,360.81	38,022,047.71	1,698,475.38	13,007,273.39	150,670,281.75

[注]：其他减少金额系最终结算价调整所致。

15. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项　目	期末数		期初数[注 1]	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	103,931,851.87	25,981,457.16	20,424,559.16	5,106,139.79
土地增值税清算准备金	1,462,294,083.77	365,573,520.97	1,602,037,205.82	400,509,301.50
政府补助	67,608,775.93	16,902,193.99	74,532,248.94	18,633,062.23
待抵扣预估成本	58,967,598.29	14,741,899.60	59,314,581.32	14,828,645.33
存货（开发产品摊销）	544,377.51	136,094.87	37,929.70	9,482.42
其他负债税务差异	42,964,219.59	10,741,054.91	7,664,196.13	1,916,049.03
可抵扣亏损	655,140,312.90	163,785,078.24	258,641,996.43	64,660,499.13
计提维修基金	7,780,999.23	1,945,249.81	13,106,729.55	3,276,682.39
内部交易未实现利润	12,312,260.52	3,078,065.13	12,312,260.52	3,078,065.13
二级业务注入资产计税基础与账面价值差异[注 2]	33,779,768.93	8,446,554.24	36,277,056.84	9,069,264.25
其他非流动金融资产公允价值变动			1,214,902.40	303,725.60
合　计	2,445,324,248.54	611,331,168.92	2,085,563,666.81	521,390,916.80

[注 1]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

[注 2]：上述二级业务注入资产计税基础与账面价值差异系上海漕河泾开发区经济技术

发展有限公司以其二级土地开发业务相关资产（包括房屋、土地、在建工程、设备车辆、债权等）对上海临港浦江国际科技城发展有限公司（原名上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司，以下简称浦江科技城公司）进行增资，相关资产截至 2019 年 12 月 31 日计税基础与账面价值的差异。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末数		期初数[注]	
	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
其他非流动金融资产公允价值变动	5,473,248.39	1,368,312.11	4,537,061.17	1,134,265.29
交易性金融资产公允价值变动			809,863.00	202,465.75
合　计	5,473,248.39	1,368,312.11	5,346,924.17	1,336,731.04

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项　目	期末数	期初数
可抵扣亏损	193,915,986.99	248,156,551.30
小　计	193,915,986.99	248,156,551.30

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末数	期初数	备注
2019 年		102,616,599.72	
2020 年	1,131.13	21,004,907.88	
2021 年	4,517,103.63	30,459,807.08	
2022 年	8,231,015.97	35,572,178.09	
2023 年	55,757,228.54	58,503,058.53	
2024 年	125,409,507.72		
小　计	193,915,986.99	248,156,551.30	

16. 其他非流动资产

项　目	期末数	期初数

预付长期资产采购款	1,115,272.37	1,784,210.00
合　计	1,115,272.37	1,784,210.00

17. 短期借款

项　目	期末数	期初数
信用借款	1,884,000,000.00	1,789,600,000.00
应付短期借款利息	2,338,281.08	2,372,635.00
合　计	1,886,338,281.08	1,791,972,635.00

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

18. 应付账款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付开发项目款	1,616,142,163.13	1,317,148,190.68
应付其他	21,681,898.63	29,622,985.51
合　计	1,637,824,061.76	1,346,771,176.19

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目（三期）暂估工程款	148,598,642.71	未到结算期
松高新科技绿洲项目（高层）暂估工程款	132,778,175.89	未到结算期
研发中心二期暂估工程款	97,802,084.67	未到结算期
松高新科技绿洲项目（多层）暂估工程款	48,901,106.94	未到结算期
科技绿洲三期一 B 暂估工程款	46,821,546.28	未到结算期
小　计	474,901,556.49	

19. 预收款项

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数

预收定制房款	498,054,286.00	277,700,000.00
预收销售房款	433,802,072.78	1,298,013,076.06
预收租金	161,336,578.71	69,415,136.06
预收综合服务费	58,837,852.18	56,823,700.66
其他	633,551.19	
合　计	1,152,664,340.86	1,701,951,912.78

(2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
上海晨光文具股份有限公司	277,700,000.00	房产尚未完工
上海晨光文具股份有限公司	44,400,000.00	服务项目尚未完成
小　计	322,100,000.00	

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	项目状态	预售比例（%）
松高新科技绿洲项目（多层）	112,948,464.00	38,132,171.00	已竣工	7.18
南桥园区一期项目-1	104,969,259.27	38,876,346.64	已竣工	5.80
松江高科技园一期项目-2	60,364,800.00	500,000.00	已竣工	2.89
松高科科技广场项目	58,898,711.00	24,841,627.00	已竣工	5.34
松高科创新广场项目	41,598,695.15	10,506,245.15	已竣工	1.82
松高新科技绿洲项目（高层）	40,275,136.00	23,151,549.00	已竣工	3.50
浦江高科技园移动互联网产业（一期）	10,000,000.00		已竣工	15.44
浦江高科技园生命健康产业园二期 A 区	4,747,007.36		已竣工	1.60
科技绿洲三期一 B		1,138,483,047.77	已竣工	
浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 B 项目		23,522,089.50	已竣工	
小　计	433,802,072.78	1,298,013,076.06		

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	合并范围增加	期末数
短期薪酬	90,253,090.19	240,462,778.51	253,053,253.51	7,846,405.97	85,509,021.16
离职后福利—设定提存计划	3,373,966.60	34,957,669.28	35,457,818.74	1,303,440.70	4,177,257.84
辞退福利		122,628.27	24,628.27		98,000.00
员工奖福基金	91,467,557.31		112,662.10		91,354,895.21
合　计	185,094,614.10	275,543,076.06	288,648,362.62	9,149,846.67	181,139,174.21

(2) 短期薪酬明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	合并范围增加	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	88,969,740.20	192,178,150.52	203,842,757.30	6,775,240.11	84,080,373.53
职工福利费		11,903,092.43	11,903,272.43	180.00	
社会保险费	613,398.69	11,856,979.01	12,066,912.27	17,404.51	420,869.94
其中：医疗保险费	532,232.38	10,487,498.84	10,667,121.32	17,277.55	369,887.45
工伤保险费	45,143.97	232,433.01	263,359.84	41.49	14,258.63
生育保险费	36,022.34	1,137,047.16	1,136,431.11	85.47	36,723.86
住房公积金	475.00	13,840,613.75	13,891,438.75	168,256.14	117,906.14
工会经费和职工教育经费	340,039.10	8,019,747.02	8,407,495.91	885,325.21	837,615.42
其他[注]	329,437.20	2,664,195.78	2,941,376.85		52,256.13
小　计	90,253,090.19	240,462,778.51	253,053,253.51	7,846,405.97	85,509,021.16

[注]：短期薪酬-其他系残疾人保障金和欠薪保障金。

(3) 设定提存计划明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	合并范围增加	期末数
基本养老保险	770,140.97	20,297,198.14	20,492,870.15	67,141.02	641,609.98
失业保险费	186,682.34	545,688.78	560,354.87	4,210.87	176,227.12
企业年金缴费	2,417,143.29	14,114,782.36	14,404,593.72	1,232,088.81	3,359,420.74
小　计	3,373,966.60	34,957,669.28	35,457,818.74	1,303,440.70	4,177,257.84

21. 应交税费

项　目	期末数	期初数

增值税	16,051,181.36	77,137,691.21
企业所得税	129,747,004.00	234,004,990.29
代扣代缴个人所得税	602,512.73	670,695.34
城市维护建设税	400,935.01	3,158,825.86
教育费附加	790,351.77	3,281,642.39
土地增值税	229,696,258.98	12,852,403.58
房产税	62,450,289.32	53,380,075.70
土地使用税	2,023,444.13	4,196,557.44
其他税费	1,774,391.75	3,023,302.50
合　计	443,536,369.05	391,706,184.31

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付股利	14,190,350.00	67,500.00
其他应付款	3,608,057,292.21	4,055,810,267.06
合　计	3,622,247,642.21	4,055,877,767.06

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

(2) 应付股利

项　目	期末数	期初数
普通股股利	14,190,350.00	67,500.00
小　计	14,190,350.00	67,500.00

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
土地增值税清算准备金	1,462,294,083.77	1,602,037,205.82
关联方往来款	1,327,296,105.77	1,757,843,072.35
押金、保证金	576,330,018.35	472,075,845.18

职工商业养老保险	64,119,200.34	64,119,200.34
维修基金	62,983,755.43	60,228,732.91
暂收分利款	59,262,450.99	
暂收款	7,886,987.30	7,935,326.80
工程考核金	4,628,678.53	8,508,730.38
施工保证金	977,399.31	25,586,018.75
其他	42,278,612.42	57,476,134.53
合　计	3,608,057,292.21	4,055,810,267.06

2）账龄 1 年以上重要的其他应付款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金	912,599,409.91	尚未清算
押金、保证金	396,363,784.27	尚处承租期
职工商业养老保险	64,119,200.34	不符合发放条件
维修基金	53,307,871.74	尚未使用
小　计	1,426,390,266.26	

23. 一年内到期的非流动负债

项　目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,008,697,370.98	919,681,844.69
一年内应付的企业债券利息	62,845,148.42	33,803,178.08
一年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	12,816,473.61	7,875,166.64
合　计	1,084,358,993.01	961,360,189.41

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

24. 其他流动负债

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
短期应付债券	909,810,279.76	

合　计	909,810,279.76	

(2) 短期应付债券本期增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 临港控股 SCP001	100.00	2019.3.19	180 天	500,000,000.00
19 临港控股 SCP002	100.00	2019.8.30	140 天	900,000,000.00
小　计				1,400,000,000.00

(续上表)

期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
	499,432,518.90	8,114,754.10	625,211.85	508,172,484.85	
	899,582,447.93	9,810,279.76	417,552.07		909,810,279.76
小　计	1,399,014,966.83	17,925,033.86	1,042,763.92	508,172,484.85	909,810,279.76

25. 长期借款

项　目	期末数	期初数
质押借款	65,040,000.00	27,820,000.00
抵押借款	5,036,623,779.84	2,010,638,626.21
保证借款	125,300,000.00	110,000,000.00
信用借款	2,986,239,076.12	2,554,372,931.34
合　计	8,213,202,855.96	4,702,831,557.55

26. 应付债券

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
长期债券	1,995,916,364.45	1,195,963,364.22
合　计	1,995,916,364.45	1,195,963,364.22

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 临债 01	100.00	2018.6.11-2018.6.12	4 年	600,000,000.00
18 临债 02	100.00	2018.6.11-2018.6.12	5 年	600,000,000.00

19 临债 01	100.00	2019.1.16-2019.1.17	4 年	300,000,000.00
19 临债 02	100.00	2019.1.16-2019.1.17	5 年	500,000,000.00
小　计				2,000,000,000.00

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	折价摊销	本期偿还	期末数
18 临债 01	598,104,517.03		-1,299,171.42		599,403,688.45
18 临债 02	597,858,847.19		-843,479.20		598,702,326.39
19 临债 01		298,702,358.51	-608,306.73		299,310,665.24
19 临债 02		497,837,264.17	-662,420.20		498,499,684.37
小　计	1,195,963,364.22	796,539,622.68	-3,413,377.55		1,995,916,364.45

27. 递延收益

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	40,977,131.11	81,484,131.00	75,506,730.22	46,954,531.89
进项税加计扣除		670,401.41		670,401.41
合　计	40,977,131.11	82,154,532.41	75,506,730.22	47,624,933.30

(2) 政府补助明细情况

项　目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
小企业创业基地	242,549.88		21,550.04	220,999.84	与资产相关
双创园二期孵化房用房利息补贴	9,089,772.84		259,707.72	8,830,065.12	与资产相关
浦江园论证规划补贴	100,000.00			100,000.00	与资产相关
浦江科三双回路供电保障服务项目	4,361,252.08		959,139.14	3,402,112.94	与资产相关
闵行区科委知识产权试点园区资助	300,000.00		85,729.98	214,270.02	与收益相关
漕河泾开发区建设发展资金	26,883,556.31	80,009,131.00	74,091,513.07	32,801,174.24	与收益相关
中国自由贸易港（洋山保税区）物		875,000.00	49,279.16	825,720.84	与资产相关

流人才服务项目					
海运空联运共享专车快线项目		600,000.00	39,811.11	560,188.89	与资产相关
小　计	40,977,131.11	81,484,131.00	75,506,730.22	46,954,531.89	

[注]:政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

28. 其他非流动负债

项　目	期末数	期初数
松江园区企业发展专项资金	179,060,143.02	130,465,956.33
田林路工程占地补偿款	59,519,860.50	59,519,860.50
漕河泾开发区西区发展专项资金	46,995,907.75	38,515,240.11
奉贤现代农业园区管理委员会专项扶持资金	14,789,510.90	5,000,000.00
上海张江高新技术产业专项资金	13,762,480.21	14,865,057.11
自贸区保税船供公共服务平台	955,000.00	
松江区工业互联网产业创新集群试点	731,537.57	800,000.00
松江区 3D 打印创新集群建设资金	632,095.28	1,266,495.28
松江区鼓励和促进科技创业专项资金	546,636.80	660,000.00
众创空间三化培育项目	500,000.00	
漕河泾松江园 3D 打印产业及众创空间建设专项资金	427,209.98	823,008.40
科创服务助推产业集聚发展公共服务设施建设项目	394,725.18	
松江智慧园区扶持资金	96,066.23	3,980,405.63
九亭财政所专项资金		7,230,246.75
上海市产业转型升级发展专项资金项目		5,750,000.00
漕河泾松江园区创业示范基地建设资金		2,890,000.00
松江区小型微型企业及创业孵化示范基地运作经费补贴		1,500,000.00
松江区服务业能级提升专项资金		200,000.00
上海市知识产权局专项资金		186,950.80
其他资金	110,000.00	80,000.00

合　计	318,521,173.42	273,733,220.91

29. 股本

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,119,919,277	982,148,935				982,148,935	2,102,068,212

(2) 其他说明

根据公司于2018年12月20日召开的2018年第三次临时股东大会决议和中国证券监督管理委员会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2019〕831号），公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称漕总公司）发行749,489,779股股份、向天健置业(上海)有限公司发行23,062,426股股份、向上海久垄投资管理有限公司发行3,885,457股股份、向上海莘闵高新技术开发有限公司发行1,044,806股股份、向上海华民置业发展有限公司发行3,383,954股股份、向上海蓝勤投资有限公司发行2,506,633股股份购买相关资产，并向特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过600,000万元。发行股份所购买资产于2019年6月27日完成上述股权转移及工商变更手续，本公司股本数由1,119,919,277股增加至1,903,292,332股；于2019年11月25日完成非公开发行股份募集配套资金，共计发行人民币普通股（A股）股票198,775,880股，每股面值1元，每股发行价格23.98元，应募集资金总额为4,766,645,602.40元，扣除发行费用后，募集资金净额为4,720,575,819.52元，本公司股本数由1,903,292,332股增加至2,102,068,212股。

30. 资本公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	4,830,006,000.34	5,184,556,745.35	3,716,613,807.95	6,297,948,937.74
其他资本公积	1,332,126,016.15			1,332,126,016.15
合　计	6,162,132,016.49	5,184,556,745.35	3,716,613,807.95	7,630,074,953.89

(2) 其他说明

1）本公司发行股份分别购买少数股东持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司（以下简称南桥公司）45%股权和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称双创公司）15%股权，所购股权公允价值与新增股本差额，形成资本溢价，增加资本公积527,925,072.35 元；所支付对价与上述公司对应股权净资产差额，冲减资本溢价，减少资本公积173,741,017.03元；

2）本公司发行股份购买临港欣创公司 55%股权，所购股权公允价值与新增股本差额，形成资本溢价，增加资本公积134,831,733.48元；

3）本公司非公开发行股份募集配套资金，实际募集资金与新增股本差额，形成资本溢价，增加资本公积4,521,799,939.52元；

4）本公司收购上海新兴技术开发区联合发展有限公司（以下简称联合发展公司）65%股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司（以下简称高科技园公司）100%股权和上海科技绿洲发展有限公司（以下简称科技绿洲公司）10%股权，形成同一控制下企业合并，发行股份及支付现金对价与上述公司净资产差额，冲减资本溢价，减少资本公积3,542,872,790.92元。

31. 盈余公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,052,811,707.92	42,729,952.29		1,095,541,660.21
合　计	1,052,811,707.92	42,729,952.29		1,095,541,660.21

(2) 其他说明

根据《公司法》和公司章程的规定，本公司按年度实现净利润的10%提取法定盈余公积。

32. 未分配利润

项　目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	1,297,863,668.37	1,038,184,435.72
加：会计政策变更	12,978,297.53	
同一控制下企业合并	315,382,756.80	777,147,564.56
调整后期初未分配利润	1,626,224,722.70	1,815,332,000.28

加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,346,796,763.70	1,223,073,955.65
减：提取法定盈余公积	42,729,952.29	41,241,183.54
应付普通股股利	134,390,313.24	134,390,313.24
同一控制下企业合并并入单位利润分配		1,249,528,033.98
期末未分配利润	2,795,901,220.87	1,613,246,425.17

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,821,943,806.86	1,081,551,852.43	4,118,365,124.65	1,190,517,775.94
其中：房屋销售	2,328,760,925.37	741,762,841.75	2,756,533,944.49	909,632,213.15
房屋租赁	1,493,182,881.49	339,789,010.68	1,361,831,180.16	280,885,562.79
其他业务收入[注]	127,829,201.82	94,631,967.79	681,011,159.60	531,860,863.76
合　计	3,949,773,008.68	1,176,183,820.22	4,799,376,284.25	1,722,378,639.70

[注]：本年其他业务收入主要系与园区开发与运营相关的综合服务收入和品牌招商业务租赁收入。

2. 税金及附加

项　目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	6,307,304.62	12,970,962.98
教育费附加	5,443,228.38	11,317,389.30
土地增值税	618,670,874.92	666,556,251.48
房产税	126,336,766.14	124,031,733.05
土地使用税	8,522,248.21	16,145,380.92
印花税	10,253,870.67	5,593,968.00
其他税费	104,866.71	276,999.19
合　计	775,639,159.65	836,892,684.92

3. 销售费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	33,858,185.33	39,183,661.92
销售服务费	16,874,300.26	26,246,477.85
业务经费	10,179,600.77	6,246,741.27
广告宣传费	3,903,184.95	5,286,005.34
保险费	3,140,570.37	2,438,668.49
其他	3,811,183.72	6,068,157.24
合　计	71,767,025.40	85,469,712.11

4. 管理费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	193,306,421.60	205,618,051.64
办公费	41,647,016.15	32,433,095.79
物业管理及能耗费	20,073,662.40	30,195,128.56
聘请中介机构费用	18,551,712.33	13,049,960.87
折旧费	14,761,788.14	9,052,485.42
业务招待费	4,324,893.39	4,835,021.52
差旅费	2,663,514.34	1,694,731.81
咨询费	2,587,952.43	1,289,977.77
会务费	657,204.84	1,140,545.74
其他	21,349,543.01	16,903,213.74
合　计	319,923,708.63	316,212,212.86

5. 财务费用

项　目	本期数	上年同期数
利息支出	382,698,406.41	291,119,835.71
减：利息收入	46,704,524.04	47,625,858.47
汇兑损益	324,125.35	162,112.05
其他	224,337.68	325,640.24

合　计	336,542,345.40	243,981,729.53

6. 其他收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	1,329,487.17	958,006.75	1,329,487.17
与收益相关的政府补助[注]	80,326,366.93	78,789,652.39	80,326,366.93
代扣个人所得税手续费返还	166,150.66	820,491.34	166,150.66
进项税加计抵减	254,921.45		254,921.45
合　计	82,076,926.21	80,568,150.48	82,076,926.21

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明。

7. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	46,467,867.22	17,498,255.78
处置长期股权投资产生的投资收益	312,264,614.31	65,423,103.70
金融工具持有期间的投资收益	100,000.00	
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,000.00	——
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	——	37,713,340.03
处置可供出售金融资产取得的投资收益	——	51,728,000.74
理财产品投资收益	7,119,941.15	14,470,881.40
合　计	365,952,422.68	186,833,581.65

8. 公允价值变动收益

项　目	本期数	上年同期数
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	4,606,988.29	
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益	4,606,988.29	
其他非流动金融资产公允价值变动收益	138,102,565.91	

合　计	142,709,554.20	

9. 信用减值损失

项　目	本期数
坏账损失	-78,212,909.41
合　计	-78,212,909.41

10. 资产减值损失

项　目	本期数	上年同期数
坏账损失	——	614,365.15
合　计	——	614,365.15

11. 资产处置收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	3,716,037.03	603,101.72	3,716,037.03
合　计	3,716,037.03	603,101.72	3,716,037.03

12. 营业外收入

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	70,782.92	461,370.40	70,782.92
政府补助[注]	59,393,428.83	44,429,016.61	59,393,428.83
毋需支付款项	1,734,350.00		1,734,350.00
其他	794,860.38	778,710.99	794,860.38
合　计	61,993,422.13	45,669,098.00	61,993,422.13

[注]：本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3 之说明。

13. 营业外支出

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额

松江园区公共平台专项扶持资金[注]	24,892,826.03	23,273,272.07	24,892,826.03
漕河泾开发区西区发展专项资金[注]	16,553,153.70	13,613,005.40	16,553,153.70
奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金[注]	299,789.10		299,789.10
对外捐赠	1,255,796.88	1,850,000.00	1,255,796.88
非流动资产毁损报废损失	54,186.41	54,761.96	54,186.41
其他	53,696.48	343,358.05	53,696.48
合　计	43,109,448.60	39,134,397.48	43,109,448.60

[注]：松江园区公共平台专项扶持资金、漕河泾开发区西区发展专项资金和奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金系本公司作为公共服务专项资金平台，在实际使用资金时同时确认营业外收入及相对应的营业外支出。

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	406,141,212.55	514,487,066.75
递延所得税费用	-82,551,081.41	-10,836,854.73
合　计	323,590,131.14	503,650,212.02

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期数	上年同期数
利润总额	1,804,842,953.62	1,869,595,204.65
按母公司适用税率计算的所得税费用	451,210,738.41	467,398,801.14
子公司适用不同税率的影响	-14,853.97	
调整所得税汇算清缴的影响	-34,225,837.10	-601,850.18
非应税收入的影响	-89,683,120.38	-13,802,898.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,314,839.83	36,471,833.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-44,762,428.68	-150,089.33
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	31,352,376.93	14,334,416.20

小微企业税收优惠	-601,583.90	
所得税费用	323,590,131.14	503,650,212.02

（三）合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
收到扶持资金	197,940,612.50	227,947,943.31
保证金、押金等	100,975,339.97	248,098,094.34
利息收入	46,704,524.04	38,687,899.53
收回意向金	40,000,000.00	
暂收款、代垫款	10,311,377.80	161,494,574.80
其他	17,473,492.49	25,365,805.30
合　计	413,405,346.80	701,594,317.28

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
付现费用	173,897,896.00	157,590,810.81
保证金、押金等	57,681,123.26	294,094,050.41
专项资金支付	21,968,387.70	20,632,228.95
支付代收代付款项	4,589,228.77	53,799,031.62
支付保函保证金	3,724,160.00	
其他	16,341,941.32	5,417,809.06
合　计	278,202,737.05	531,533,930.85

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
收到关联方归还资金		656,570,000.00
取得子公司收到的现金净额	280,660,524.42	
收到预分配股利	59,262,450.99	

合　计	339,922,975.41	656,570,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
向关联方拆出资金		159,070,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		68,961,009.61
合　计		228,031,009.61

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
自关联方拆入资金		240,000,000.00
合　计		240,000,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
归还关联方资金		922,000,000.00
支付与证券、债券等相关的中介费用	45,449,068.68	1,709,000.00
合　计	45,449,068.68	923,709,000.00

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,481,252,822.48	1,365,944,992.63
加：资产减值准备	78,212,909.41	-614,365.15
固定资产折旧、投资性房地产摊销	278,856,337.17	227,998,249.09
无形资产摊销	528,036.10	372,640.11
长期待摊费用摊销	38,022,047.71	23,404,482.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	-3,716,037.03	-603,101.72

固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-16,596.51	-406,608.44
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-142,709,554.20	
财务费用(收益以“－”号填列)	383,022,531.76	291,281,947.76
投资损失(收益以“－”号填列)	-365,952,422.68	-186,833,581.65
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-82,582,662.48	-10,836,854.73
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	31,581.07	
存货及投资性房地产原值的减少(增加以“－”号填列)	-4,415,136,291.37	-1,468,870,588.50
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	38,345,431.57	-1,704,001,031.64
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-2,098,135,052.57	290,563,468.78
经营活动产生的现金流量净额	-4,809,976,919.57	-1,172,600,350.92
2) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,015,202,180.72	3,270,542,403.10
减：现金的期初余额	3,270,542,403.10	2,874,037,492.56
现金及现金等价物净增加额	2,744,659,777.62	396,504,910.54

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项　目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	350,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	630,660,524.42
其中：自贸联发公司	587,210,624.64
临港欣创公司	43,449,899.78
取得子公司支付的现金净额	-280,660,524.42

(3) 现金和现金等价物的构成

项　目	期末数	期初数
1) 现金	6,015,202,180.72	3,270,542,403.10
其中：库存现金	13,114.90	458.67
可随时用于支付的银行存款	6,015,189,065.82	3,270,541,944.43
2) 现金等价物		
3) 期末现金及现金等价物余额	6,015,202,180.72	3,270,542,403.10

（四）其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,873,620.00	履约保函保证金、质押借款质押物
存货	3,207,928,896.47	长期借款抵押物
投资性房地产	2,699,001,030.60	长期借款抵押物
临港投资公司所持临港欣创公司和自贸联发公司股权	252,190,091.20	长期借款质押物
合　计	6,170,993,638.27	

2. 外币货币性项目

项　目	外币余额	折算汇率	折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	240,170.60	6.9762	1,675,478.14

3. 政府补助

（1）明细情况

1）与资产相关的政府补助

项　目	期初 递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目
小企业创业基地	242,549.88		21,550.04	220,999.84	其他收益
双创园二期孵化房用房利息补贴	9,089,772.84		259,707.72	8,830,065.12	其他收益
漕河泾浦江园论证规划补贴	100,000.00			100,000.00	其他收益
浦江科三双回路供电保障服务项目	4,361,252.08		959,139.14	3,402,112.94	其他收益
中国自由贸易港（洋山保税区）物流人才服务项目		875,000.00	49,279.16	825,720.84	其他收益
海运空联运共享专车快线项目		600,000.00	39,811.11	560,188.89	其他收益
小　计	13,793,574.80	1,475,000.00	1,329,487.17	13,939,087.63	

2）与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助以及与公司

日常活动无关的政府补助

项　目	金额	列报项目
漕河泾开发区建设发展资金	74,091,513.07	其他收益
松江园区公共平台专项扶持资金	24,892,826.03	营业外收入
漕河泾开发区西区发展专项资金	16,553,153.70	营业外收入
浦东新区财政扶持	5,850,000.00	营业外收入
促进楼宇经济发展财政扶持资金	5,000,000.00	营业外收入
漕河泾松江园创业示范基地建设项目	3,690,000.00	其他收益
2019 年上海企业市场多元化专项资金	3,317,136.00	营业外收入
奉贤现代农业园区管理委员会扶持金	1,701,000.00	营业外收入
松江区小型微型企业创业示范基地经费补贴	1,000,000.00	其他收益
华泾镇企业发展资金	610,000.00	营业外收入
公共服务空间面积补贴	602,200.00	其他收益
奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金	299,789.10	营业外收入
其他	2,112,177.86	其他收益/ 营业外收入
小　计	139,719,795.76	

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 141,049,282.93 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例(%)	股权取得 方式
临港欣创公司	2015.7.30	107,919,316.87	45.00	股权受让
	2019.6.24	141,724,973.48	55.00	发行权益性证券
自贸联发公司	2005.12.23	389,844,319.19	45.00	初始设立
	2019.7.1	350,000,000.00	9.92	现金增资

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
临港欣创公司	2019.6.24	完成工商登记	45,308.14	-4,693,683.08
自贸联发公司	2019.7.1	完成出资	74,008,269.93	3,937,316.19

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项　目	临港欣创公司	自贸联发公司
合并成本		
现金		350,000,000.00
发行的权益性证券的公允价值	141,724,973.48	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	115,956,796.49	699,747,510.71
合并成本合计	257,681,769.97	1,049,747,510.71
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	257,681,769.97	1,037,571,343.64
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		12,176,167.07

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

可辨认资产、负债公允价值以经上海东洲资产评估有限公司按资产基础法估值方法确定的估值结果确定。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项　目	临港欣创公司		自贸联发公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	333,190,800.11	152,664,673.62	3,230,206,534.40	2,569,369,629.33
货币资金	43,449,899.78	43,449,899.78	593,290,624.64	593,290,624.64
应收款项	417,138.74	417,138.74	25,333,673.68	25,333,673.68
存货	245,182,355.33	76,018,806.94	703,770,051.21	703,770,051.21
长期股权投资			163,356,777.02	127,751,253.78
投资性房地产	38,047,097.70	26,684,519.60	1,566,529,891.32	948,358,124.72
固定资产	637,664.35	637,664.35	21,104,235.17	14,044,619.94

无形资产			2,463,408.09	2,463,408.09
其他资产	5,456,644.21	5,456,644.21	154,357,873.27	154,357,873.27
负债	75,509,030.14	75,509,030.14	1,325,212,066.15	1,325,212,066.15
借款	40,000,000.00	40,000,000.00	1,067,384,777.80	1,067,384,777.80
应付款项	29,999,661.03	29,999,661.03	226,691,024.77	226,691,024.77
其他应付款	5,509,369.11	5,509,369.11	31,136,263.58	31,136,263.58
净资产	257,681,769.97	77,155,643.48	1,904,994,468.25	1,244,157,563.18
减：少数股东权益				
取得的净资产	257,681,769.97	77,155,643.48	1,904,994,468.25	1,244,157,563.18

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资收益/留存收益的金额
临港欣创公司	107,686,189.00	115,956,796.49	8,270,607.49	以基准日资产基础法评估结果确定	
自贸联发公司	392,188,315.97	699,747,510.71	307,559,194.74	以基准日资产基础法评估结果确定	

（二）同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
联合发展公司	65.00	受同一最终控制方控制	2019.6.27	完成工商登记
高科技园公司	100.00	受同一最终控制方控制	2019.6.27	完成工商登记
科技绿洲公司	100.00	受同一最终控制方控制	2019.6.27	完成工商登记

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

联合发展公司	303,732,213.51	167,896,390.95	1,156,985,134.98	406,594,862.30
高科技园公司	1,569,278,667.40	484,109,352.81	1,747,719,501.67	531,671,557.60
科技绿洲公司	19,500,213.29	6,436,915.12	35,472,497.50	1,959,179.90

(2) 其他说明

联合发展公司持有上海光启企业发展有限公司（以下简称光启公司）55%的股权。高科技园公司持有科技绿洲公司 90%的股权，本公司通过购买高科技园公司间接持有科技绿洲公司 90%股权，合计持有科技绿洲公司 100%股权。

2. 合并成本

项　目	联合发展公司	高科技园公司	科技绿洲公司
合并成本			
现金	821,494,352.73	1,897,830,914.15	74,057,745.04
发行的权益性证券的面值	226,417,056.00	523,072,723.00	

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项　目	联合发展公司		高科技园公司		科技绿洲公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产	3,395,151,400.10	3,000,063,959.56	10,114,725,711.82	9,798,773,899.90	362,032,966.74	378,150,679.85
货币资金	265,633,119.43	364,517,197.27	658,351,582.78	484,253,951.55	28,750,668.75	44,611,174.03
应收票据			7,395,921.16			
应收账款	29,023,511.64	19,313,529.46	25,771,140.30	18,701,857.48	712,555.98	99,736.30
预付账款	465,728.76		1,780,314.30		91,434.88	
其他应收款	440,069,972.59	29,353,566.04	23,941,079.04	20,508,774.69	23,645,828.81	23,645,981.70
存货	658,545,291.85	567,167,299.11	5,274,336,274.43	5,159,052,087.87	5,631,625.00	
其他流动资产	22,323,692.47	15,217,714.80	46,460,588.34	90,250,725.58	1,057,720.35	1,805,534.73
可供出售金融资产		2,610,802.10				
长期股权投资			106,358,615.55	106,358,615.55		
其他非流动金融资产	6,801,153.08					
投资性房地产	1,796,087,065.71	1,823,120,342.07	3,600,276,329.41	3,632,076,388.99	276,811,970.50	281,098,807.54
固定资产	159,084,273.61	161,654,184.54	1,746,425.81	1,442,106.34	474,229.95	570,132.78
无形资产	2,255,419.25	2,313,004.42				

递延所得税资产	14,862,171.71	14,796,319.75	368,307,440.70	286,129,391.85	24,856,932.52	26,319,312.77
负债	1,965,515,347.15	1,735,999,255.92	7,276,628,976.40	7,444,652,219.35	188,804,268.99	211,358,204.94
短期借款	477,000,000.00	390,000,000.00	680,000,000.00	680,000,000.00		
应付账款	176,264,804.59	224,580,612.11	221,776,860.33	261,100,758.57		
预收账款	66,570,409.18	25,208,978.32	56,302,743.67	1,155,546,371.31	343,143.46	807,649.41
应付职工薪酬	107,930,721.08	130,980,595.05	7,190,368.10	17,526,586.29		
应交税费	69,989,161.75	128,010,001.52	191,257,941.47	114,988,480.26	18,356.46	2,582,305.81
其他应付款	375,842,788.58	328,674,458.37	1,937,317,082.42	2,899,173,858.77	70,442,769.07	69,968,249.72
一年内到期的非流动负债	124,542,390.98	174,100,000.00	490,000,000.00	229,718,671.20	40,000,000.00	40,000,000.00
长期借款	523,120,954.59	280,642,390.98	3,658,981,055.60	2,015,481,055.60	78,000,000.00	98,000,000.00
递延收益	11,517,103.56	22,112,794.47		4,770,761.84		
递延所得税负债	1,047,587.74					
其他非流动负债	31,689,425.10	31,689,425.10	33,802,924.81	66,345,675.51		
净资产	1,429,636,052.95	1,264,064,703.64	2,838,096,735.42	2,354,121,680.55	173,228,697.75	166,792,474.91
减：少数股东权益	54,555,599.33	57,196,960.95	17,322,869.77	16,679,247.50		
取得的净资产	1,375,080,453.62	1,206,867,742.69	2,820,773,865.65	2,337,442,433.05	173,228,697.75	166,792,474.91

（三）其他原因的合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
上海临港新片区产业发展有限公司[注]	投资设立	2019.12.30		100.00

[注]：期末本公司尚未实缴出资。

七、在其他主体中的权益

（一）在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海临港经济发展集团投资管理有限公司（以下简称临港投资公司）	上海	上海	投资管理	100.00		投资设立
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称康桥公司）	上海	上海	园区开发与经营	40.00	60.00	投资设立
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司（以下简称松高科公司）	上海	上海	园区开发与经营	40.00	60.00	投资设立
上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司（以下简称松高新公司）	上海	上海	园区开发与经营	49.00	51.00	投资设立
南桥公司	上海	上海	园区开发与经营	45.00	55.00	投资设立
上海临港松江科技城投资发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		79.8245	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港松江高科技发展有限公司（以下简称临高科公司）	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司（以下简称松江新城公司）	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
浦江科技城公司	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	同一控制下企业合并
双创公司	上海	上海	园区开发	100.00		同一控制下

			与经营			企业合并
上海工业对外交流中心有限公司	上海	上海	人才咨询、会务服务等		100.00	同一控制下企业合并
上海临港金山新兴产业发展有限公司（以下简称金山公司）	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海临港商业服务有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	投资设立
朱尼博特（上海）食品有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	非同一控制下企业合并
上海临港松江高新产业发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港洞泾智能科技有限公司	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港嘉定科技城经济发展有限公司（以下简称嘉定科技城公司）	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海东方智媒城经济发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营		50.00	投资设立
联合发展公司	上海	上海	园区开发与经营	65.00		同一控制下企业合并
光启公司	上海	上海	园区开发与经营		55.00	同一控制下企业合并
高科技园公司	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并
科技绿洲公司	上海	上海	园区开发与经营	10.00	90.00	同一控制下企业合并
临港欣创公司	上海	上海	园区开发与经营	55.00	45.00	非同一控制下企业合并
自贸联发公司	上海	上海	园区开发与经营		54.92	非同一控制下企业合并
上海洋山保税港区企业营运服务有限公司	上海	上海	企业服务		100.00	非同一控制下企业合并
正洋仓储（上海）有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	非同一控制下企业合并
盛洋仓储（上海）有限公司	上海	上海	园区开发与经营		100.00	非同一控制下企业合并
上海综合保税区国际物流有限公司	上海	上海	物流服务		100.00	非同一控制下企业合并
上海欣洋报关有限公司	上海	上海	物流服务		100.00	非同一控制下企业合并
上海临港新片区产业发展有限公司	上海	上海	园区开发与经营	100.00		非同一控制下企业合并

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
联合发展公司	35.00	131,561,048.69		606,867,113.17
自贸联发公司	45.08	-2,932,215.51		845,845,035.98
临高科公司	49.00	-6,183,070.03		786,581,842.53
松江新城公司	49.00	23,082,936.73		169,492,339.31

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
联合发展公司	1,465,711,133.18	1,968,134,678.83	3,433,845,812.01
自贸联发公司	1,258,998,317.31	1,209,879,668.08	2,468,877,985.39
临高科公司	3,171,788,959.47	17,427,220.46	3,189,216,179.93
松江新城公司	8,460,753.26	337,451,980.00	345,912,733.26

(续上表)

子公司名称	期末数		
	流动负债	非流动负债	负债合计
联合发展公司	1,177,041,676.08	628,704,263.14	1,805,745,939.22
自贸联发公司	813,235,251.72	429,717,895.98	1,242,953,147.70
临高科公司	946,009,747.96	688,972,865.58	1,634,982,613.54
松江新城公司	10,000.00		10,000.00

(续上表)

子公司名称	期初数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
联合发展公司	995,394,515.35	2,008,751,613.65	3,004,146,129.00
临高科公司	1,632,112,967.17	13,305,995.39	1,645,418,962.56
松江新城公司	6,576,308.63	290,481,785.51	297,058,094.14

(续上表)

子公司名称	期初数		
	流动负债	非流动负债	负债合计
联合发展公司	1,401,554,645.37	335,497,926.28	1,737,052,571.65
临高科公司	482,393,484.52	139,087,691.13	621,481,175.65
松江新城公司	20,000.00		20,000.00

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
联合发展公司	620,332,440.31	366,360,210.79	366,360,210.79	122,405,246.81
自贸联发公司	74,008,269.93	-6,504,470.97	-6,504,470.97	-510,595,848.97
临高科公司	5,843,876.51	-12,618,510.27	-12,618,510.27	-1,331,587,307.06
松江新城公司		47,108,034.15	47,108,034.15	-75,555.37

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
联合发展公司	1,156,985,134.98	406,594,862.30	406,594,862.30	412,372,982.16
临高科公司	2,697,471.39	-13,441,402.82	-13,441,402.82	-488,380,960.20
松江新城公司		8,636,883.43	8,636,883.43	-67,201.00

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比(%)	变动后持股比例(%)
南桥公司	2019.6.21	55.00	100.00
双创公司	2019.6.24	85.00	100.00

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项　目	双创公司	南桥公司
购买成本		
非现金资产的公允价值	21,481,196.66	533,433,911.69
购买成本合计	21,481,196.66	533,433,911.69

减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	10,290,726.64	370,883,364.68
差额	11,190,470.02	162,550,547.01
其中：调整资本公积	11,190,470.02	162,550,547.01

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
启迪开发公司	上海	上海	房地产开发经营等		50.00	权益法核算
飞洋仓储公司	上海	上海	仓库租赁及配套仓储服务		50.00	权益法核算
海质科技公司	上海	上海	技术开发与咨询；房地产开发经营等		40.00	权益法核算
佘山星辰公司	上海	上海	房地产开发经营等		44.45	权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

项　目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	启迪开发公司	
流动资产	1,162,128,987.30	864,166,114.83
其中：现金及现金等价物	212,150,010.41	214,799,752.20
非流动资产	223,099,583.60	206,020,028.31
资产合计	1,385,228,570.90	1,070,186,143.14
流动负债	239,257,892.05	222,789,507.64
非流动负债	798,548,056.74	614,962,667.69
负债合计	1,037,805,948.79	837,752,175.33
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	347,422,622.11	232,433,967.81
按持股比例计算的净资产份额	173,711,311.05	116,216,983.91

调整事项	-13,164,972.00	-9,208,363.26
会计政策差异	-13,164,972.00	-9,208,363.26
对合营企业权益投资的账面价值	160,546,339.05	107,008,620.64
营业收入	421,120,497.72	224,480,657.84
财务费用	25,617,191.87	8,457,385.19
所得税费用	36,794,077.48	1,401,690.59
净利润	107,075,436.82	24,142,578.88
综合收益总额	107,075,436.82	24,142,578.88

(续上表)

项　目	期末数/本期数
	飞洋仓储公司[注]
流动资产	8,550,312.56
非流动资产	402,017,497.92
资产合计	410,567,810.48
流动负债	11,465,584.82
非流动负债	164,000,000.00
负债合计	175,465,584.82
少数股东权益	
归属于母公司所有者权益	235,102,225.66
按持股比例计算的净资产份额	117,551,112.83
调整事项	39,624,087.03
评估增值	39,624,087.03
对联营企业权益投资的账面价值	157,175,199.86
营业收入	14,003,099.35
财务费用	4,361,820.25
所得税费用	718,626.53
净利润	2,401,836.14
综合收益总额	2,401,836.14

[注]：因本期自贸联发公司非同一控制下企业合并纳入公司合并范围，导致新增合营企

业，故无期初数和上年同期数。

3. 重要联营企业的主要财务信息

项　目	期末数/本期数	
	海质科技公司	佘山星辰公司
流动资产	594,841,556.43	1,893,085,293.84
非流动资产		
资产合计	594,841,556.43	1,893,085,293.84
流动负债	181,436,162.30	140,261,927.41
非流动负债		1,303,639,899.41
负债合计	181,436,162.30	1,443,901,826.82
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	413,405,394.13	449,183,467.02
按持股比例计算的净资产份额	165,362,157.65	199,662,051.09
对联营企业权益投资的账面价值	165,362,157.65	199,662,051.09
营业收入		
财务费用	-19,576.24	-77,885.38
所得税费用		
净利润	-17,549,384.83	-736,365.00
综合收益总额	-17,549,384.83	-736,365.00

(续上表)

项　目	期初数/上年同期数	
	海质科技公司	佘山星辰公司
流动资产	437,311,023.21	1,749,013,696.43
非流动资产		
资产合计	437,311,023.21	1,749,013,696.43
流动负债	6,356,244.25	209,093,864.41
非流动负债		1,090,000,000.00
负债合计	6,356,244.25	1,299,093,864.41

少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	430,954,778.96	449,919,832.02
按持股比例计算的净资产份额	172,381,911.58	199,989,365.33
对联营企业权益投资的账面价值	172,381,911.58	199,989,365.33
营业收入	116,958,486.16	
财务费用	-55,739.21	-22,682.02
所得税费用		
净利润	-9,045,221.04	-23,925.02
综合收益总额	-9,045,221.04	-23,925.02
本期收到的来自联营企业的股利	-9,045,221.04	-23,925.02

4. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项　目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	243,279,014.74	217,746,598.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	17,134,240.35	-1,555,019.22
综合收益总额	17,134,240.35	-1,555,019.22

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 90 天。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天仍未付款；

2) 定性标准

① 债务人发生重大财务困难；

② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)

5 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 77.36%(2018 年 12 月 31 日：61.58%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（二）流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项　目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	11,121,054,981.63	13,231,787,771.30	3,086,671,772.10	3,805,629,252.18	6,339,486,747.02
应付账款	1,637,824,061.76	1,637,824,061.76	1,637,824,061.76		
其他应付款	3,622,247,642.21	3,622,247,642.21	3,622,247,642.21		
应付债券	2,968,571,792.63	3,083,237,540.98	1,002,497,540.98	1,580,740,000.00	500,000,000.00

小　计	19,349,698,478.23	21,575,097,016.25	9,349,241,017.05	5,386,369,252.18	6,839,486,747.02

(续上表)

项　目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	7,422,361,203.88	8,685,350,216.90	2,876,308,392.45	2,449,477,277.57	3,359,564,546.88
应付账款	1,346,771,176.19	1,346,771,176.19	1,346,771,176.19		
其他应付款	4,055,877,767.06	4,055,877,767.06	4,055,877,767.06		
应付债券	1,229,766,542.30	1,319,376,821.92	60,987,641.59	1,258,389,180.33	
小　计	14,054,776,689.43	15,407,375,982.07	8,339,944,977.29	3,707,866,457.90	3,359,564,546.88

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要为利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币11,105,900,226.94元(2018年12月31日：人民币7,412,113,402.24元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

九、公允价值的披露

项　目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合　计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产				
(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,236,916,529.40	1,236,916,529.40
权益工具投资			1,236,916,529.40	1,236,916,529.40
持续以公允价值计量的资产总额			1,236,916,529.40	1,236,916,529.40

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海临港经济发展集团资产管理有限公司（以下简称临港资管公司）	上海	房产开发、物业管理、实业投资	215,000.00	19.19	54.85

注：上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称临港集团公司）子公司临港资管公司和漕总公司分别持有本公司 19.19%和 35.66%股权，根据临港资管公司和漕总公司签署的投票权托管协议，漕总公司将其所持有的本公司全部股份对应的全部投票权委托给临港资管公司行使，故临港资管公司持有本公司 54.85%的表决权。

(2) 本公司最终控制方是临港集团公司。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
上海临港文化产业发展有限公司	临港文化公司	联营企业
上海临港核芯企业发展有限公司	临港核芯公司	联营企业
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	临港九亭复旦公司	联营企业
上海临港松江企业服务有限公司	松江企服公司	联营企业
上海东方智媒城建设开发有限公司	智媒城开发公司	联营企业
上海临港金土环保有限公司	金土环保公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司关系
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	漕河泾物业公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	环建公司	受同一最终控制方控制
上海临港教育科技有限公司	临港教育公司	受同一最终控制方控制

上海临港漕河泾人才有限公司	漕河泾人才公司	受同一最终控制方控制
上海临港人才有限公司	临港人才公司	受同一最终控制方控制
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	新园雅致公司	受同一最终控制方控制
上海临港漕河泾企业服务有限公司	漕河泾企服公司	受同一最终控制方控制
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	漕总公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能通公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	科创中心	受同一最终控制方控制
上海新石企业服务有限公司	新石公司	受同一最终控制方控制
上海临港奉贤经济发展有限公司	奉贤发展公司	受同一最终控制方控制
上海临港奉贤企业服务有限公司	奉贤企服公司	受同一最终控制方控制
上海临港书院经济发展有限公司	书院公司	受同一最终控制方控制
上海临港科技创新城经济发展有限公司	临港创新城公司	受同一最终控制方控制
上海临港新兴产业城经济发展有限公司	临港产业城公司	受同一最终控制方控制
上海临港新业坊投资发展有限公司	临港新业坊公司	受同一最终控制方控制
上海君欣房地产发展有限公司	君欣房地产公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区港口发展有限公司	临港港口公司	受同一最终控制方控制
上海临远资产管理有限公司	临远资管公司	受同一最终控制方控制
上海耀华建材系统集成临港供应中心有限公司	耀华建材公司	受同一最终控制方控制
土木金投资上海有限公司	土木金公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区建筑安装工程有限公司	建筑安装公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	松江公租房公司	受同一最终控制方控制
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	奉贤公租房公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	经济技术公司	受同一最终控制方控制
上海松江漕河泾小额贷款有限公司	松江小贷公司	受同一最终控制方控制
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	枫泾公司	受同一最终控制方控制
上海市工业区开发总公司（有限）	工开发公司	受同一最终控制方控制
上海锦虹企业发展有限公司	锦虹公司	受同一最终控制方控制
上海临港产业区公共租赁房建设运营管理	临港公租房公司	受同一最终控制方控制

有限公司		
上海漕河泾综合保税区建设发展有限公司	综保发展公司	受同一最终控制方控制
上海新元联业企业发展有限公司	新元联业公司	受同一最终控制方控制
上海临港信息科技发展有限公司	临港信息公司	最终控制方的合营企业
上海临港云廊企业发展有限公司	临港云廊公司	最终控制方的联营企业
上海松江新桥资产经营有限公司	新桥资产公司	本公司少数股东
上海茸北工业经济发展有限公司	茸北公司	本公司之子公司的少数股东

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
临港集团公司	管理费	2,925,968.20	2,206,435.96
临港集团公司	网络服务费	1,330,450.09	486,851.90
漕河泾物业公司	物业管理	32,988,166.94	17,030,055.14
环建公司	工程施工	11,082,051.78	7,269,365.21
环建公司	绿化工程及养护	174,423.70	576,076.38
环建公司	劳务及派遣人工费		154,851.66
漕河泾人才公司	劳务及派遣人工费	1,716,567.45	17,618,668.25
漕河泾人才公司	招聘服务		165,937.74
临港人才公司	劳务及派遣人工费		7,739,352.27
临港人才公司	服务费	144,939.43	
松江企服公司	资产维修保养费	2,808,169.77	
松江企服公司	服务费	153,236.62	
临港信息公司	工程施工	1,439,616.47	334,033.40
临港教育公司	培训费	2,486,126.44	1,013,789.63
新园雅致公司	管理费		5,000,000.00
新园雅致公司	维修费用		1,650,488.47
漕河泾企服公司	劳务及派遣人工费		340,286.51

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
临港集团公司	服务费收入	1,304,294.73	
临港集团公司	物业管理收入		4,949,812.03
临港集团公司	劳务收入		133,528.95
漕总公司	劳务收入	1,650,943.40	3,301,886.80
漕总公司	物业管理收入		7,125,942.81
临港核芯公司	综合服务费		17,806,745.29
临港资管公司	物业管理收入		2,161,123.89
能通公司	能耗收入		44,258.08
科创中心	物业管理收入		1,650,409.32
科创中心	劳务收入		874,701.87
漕河泾企服公司	物业管理收入		460,483.61
漕河泾企服公司	劳务收入		773,841.23
环建公司	物业管理收入		88,075.42
漕河泾人才公司	物业管理收入		351,168.13
临港人才公司	物业管理收入		280,060.54
经济技术公司	物业管理收入		1,247,902.92
新石公司	物业管理收入		111,058.43
新石公司	劳务收入		218,315.23
新园雅致公司	物业管理收入		4,436,752.52
枫泾公司	物业管理收入		50,946.92
奉贤发展公司	物业管理收入		2,648,898.99
奉贤发展公司	劳务收入		212,594.36
奉贤企服公司	劳务收入		39,243.80
书院公司	物业管理收入		269,163.00
临港创新城公司	物业管理收入		262,453.76
临港产业城公司	物业管理收入		138,710.10
临港新业坊公司	物业管理收入		299,542.03
君欣房地产公司	物业管理收入		125,000.00

临港港口公司	物业管理收入		2,567,504.00
临远资管公司	物业管理收入		294,036.62
耀华建材公司	物业管理收入		2,069,189.90
土木金公司	物业管理收入		59,665.09
松江公租房公司	租售服务费		1,817,776.42

2. 关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
漕总公司	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的 3%	757,444.28
临港资管公司	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的 3%	526,408.92
工开发公司	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的 3%	196,299.92
科创中心	高科技园公司	房屋建筑物	协议生效之日	委托方不再持有托管资产之日	托管资产营业收入的 3%	178,606.66

根据漕总公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受漕总公司的委托，管理上海市钦州北路 1188 号 1-3 幢全幢以及位于虹梅路 2008 号 3 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至漕总公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

根据临港资管公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受临港资管公司的委托，管理上海市宜山路 900 号 2 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至临港资管公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

根据工开发公司与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受工开发公司的委托，管理上海市田林路 487 号 26 幢全幢的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至工开发公司不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

根据科创中心与高科技园公司签署的资产托管协议，高科技园公司接受科创中心的委托，管理上海市桂平路 680 号 32-33 幢 3-6 层及 7A、8B 室以及桂平路 481 号 15 幢 5-6 层的房屋建筑物，期限为协议生效之日起至科创中心不再持有托管资产之日止。托管费用为托管资产营业收入的 3%。

3. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
漕河泾企服公司	房屋建筑物	23,334,023.69	15,357,819.03
漕河泾物业公司	房屋建筑物	15,121,794.06	4,006,015.68
临港集团公司	房屋建筑物	8,282,797.83	
临港资管公司	房屋建筑物	4,810,747.40	4,389,875.96
新园雅致公司	房屋建筑物	1,904,761.90	1,904,761.90
能通公司	房屋建筑物	1,782,857.14	1,752,380.94
科创中心	房屋建筑物	1,681,149.26	1,681,149.26
松江小贷公司	房屋建筑物	439,438.02	301,597.65
经济技术公司	房屋建筑物	355,763.08	2,421,332.18
临港九亭复旦公司	房屋建筑物	274,181.54	133,025.46
金土环保公司	房屋建筑物	113,870.48	
临港云廊公司	房屋建筑物	106,962.86	
临港信息公司	房屋建筑物	94,575.24	38,380.95
临港人才公司	房屋建筑物	53,083.82	41,441.92
漕河泾人才公司	房屋建筑物	32,571.90	2,259,482.09
松江公租房公司	房屋建筑物		260,708.57

(2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁费
松江公租房公司	房屋建筑物	2,450,400.00	2,456,400.00
临港公租房公司	房屋建筑物	93,143.72	
综保发展公司	车辆	1,622,641.51	
经济技术公司	车辆	176,991.15	1,113,505.75
枫泾公司	车辆	22,510.01	234,265.75
奉贤公租房公司	车辆		229,552.26
新元联业公司	车辆		84,169.16
耀华建材公司	车辆		49,640.67

新桥资产公司	临时占地费	609,523.81	295,238.11

4. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	临港投资公司	110,000,000.00	2016.11.24	2023.11.24	否

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
临港集团公司	本公司	600,000,000.00	2018.6.12	2022.6.12	否
临港集团公司	本公司	600,000,000.00	2018.6.12	2023.6.12	否
临港集团公司	本公司	300,000,000.00	2019.1.17	2023.1.17	否
临港集团公司	本公司	500,000,000.00	2019.1.17	2024.1.17	否
临港资管公司	自贸联发公司	21,150,000.00	2015.11.25	2025.11.24	否

5. 关键管理人员报酬(单位：万元)

项　目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,388.65	1,120.69

6. 关联方资金拆借

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
漕总公司	向关联方拆出资金		159,070,000.00
漕总公司	关联方归还资金		656,570,000.00
漕总公司	自关联方拆入资金		240,000,000.00
漕总公司	归还关联方资金		922,000,000.00

7. 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
临港资管公司	股权转让款		1,260,199.79
漕总公司	利息收入		11,659,401.00
漕总公司	利息支出		4,695,627.92

8. 提供房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业

联合发展公司、高科技园公司和科技绿洲公司根据协议向漕总公司提供部分房屋作为漕

河泾园区公共服务配套物业使用。

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	漕河泾物业公司	5,900,817.15	20,062.78	1,373,329.91	10,604.65
	漕总公司	409,803.82	1,393.33		
	临港资管公司	281,505.80	957.12		
	工开发公司	208,077.91	707.46		
	科创中心			294,201.12	2,271.78
	漕河泾人才公司			20,520.30	2,128.20
小　计		6,800,204.68	23,120.69	1,688,051.33	15,004.63
其他应收款	新桥资产公司	3,900,000.00		3,100,000.00	
	临港集团公司	1,382,552.41			
	漕河泾物业公司	1,726,266.33		718,906.91	
	松江公租房公司	1,005,109.95		204,700.00	
	茸北公司	825,000.00		825,000.00	
	临港公租房公司	201,486.00		30,379.00	
	漕总公司	132,546.95			
	建筑安装公司	1,000.00		1,000.00	
小　计		9,173,961.64		4,879,985.91	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	漕河泾物业公司	16,284,152.91	17,420,830.08
	环建公司	340,202.00	
	临港信息公司	131,952.54	
	建筑安装公司		6,514.00
小　计		16,756,307.45	17,427,344.08

预收款项	临港资管公司	659,201.82	659,201.82
小　计		659,201.82	659,201.82
其他应付款	漕总公司	1,293,383,011.92	360.60
	漕河泾物业公司	24,879,492.53	25,791,928.27
	松江企服公司	2,973,996.79	
	临港资管公司	1,590,841.31	
	漕河泾企服公司	1,514,679.30	
	临港文化公司	1,512,448.31	3,013,962.71
	临港集团公司	898,476.50	2,288,827.74
	智媒城开发公司	213,830.51	
	松江小贷公司	117,300.00	117,300.00
	金土环保公司	89,673.00	
	临港九亭复旦公司	73,164.00	73,164.00
	临港信息公司	24,180.00	24,180.00
	临港人才公司	14,295.00	14,295.00
	环建公司	10,000.00	35,148,858.79
	锦虹公司		1,690,659,689.69
	新园雅致公司		451,253.34
	经济技术公司		186,775.61
	松江公租房公司		62,733.00
	建筑安装公司	716.60	9,743.60
小　计		1,327,296,105.77	1,757,843,072.35

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

项　目	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	28,648,720.97	44,682,704.61

资产负债表日后第 2 年	2,654,650.43	53,242,770.24
资产负债表日后第 3 年	1,535,645.40	28,992,899.40
以后年度	15,740,365.35	299,408,022.75
合　计	48,579,382.15	426,326,397.00

2. 资本承诺

至资产负债表日止本公司对外签订的投资协议，尚未实际缴纳的注册资本出资情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	期末数
上海东方智媒城建设开发有限公司	24,000.00
上海临港华发企业发展有限公司	1,600.00
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	1,200.00
临港常熟科技产业园有限公司	640.00
上海临港毕和健康管理咨询有限公司	400.00
上海至胜物联网科技有限公司	240.00
合　计	28,080.00

截至 2019 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况

经审议批准宣告发放的利润或股利	拟每 10 股派发现金红利人民币 2.40 元（含税）

（二）拟公开发行公司债券

根据本公司第十届董事会第十一次会议决议和 2020 年第一次临时股东大会决议，同意本公司发行不超过人民币 20 亿元（含人民币 20 亿元）的公司债券。决议有效期自股东大会审议通过之日起二十四个月。

（三）超短期融资券发行事项

本公司于 2020 年 1 月 7 日发行 2020 年度第一期超短期融资券；于 2020 年 3 月 31 日发行 2020 年度第二期超短期融资券，两期发行金额分别为人民币 10 亿元，共计人民币 20 亿

元。

（四）短期融资券注册及发行事项

本公司于 2020 年 3 月 11 日收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕CP34 号），接受本公司短期融资券注册，注册金额为 32 亿元，注册额度自注册通知书落款之日起 2 年内有效。2020 年 4 月 9 日，本公司发行 2020 年度第一期短期融资券，共计人民币 16 亿元。

（五）对外投资

根据本公司第十届董事会第十二次会议决议,本公司子公司临港投资公司拟作为有限合伙人出资人民币 25,000 万元，认购上海申创新片区股权投资基金合伙企业（有限合伙）（暂定名，以下简称申创新片区基金）出资总额的 6.5531%；拟出资人民币 125 万元认购申创新片区基金普通合伙人份额的 5%。

（六）对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司已于 2020 年 1 月 28 日紧急设立“上海临港同舟共济新冠病毒防控专项资金”，用于支援国家、上海各项抗击疫情工作，支持、帮助为疫情防控做出贡献以及受疫情影响的园区内企业生产经营活动。

为支持本公司下属园区内企业抗击新冠肺炎疫情，减轻中小企业负担，共渡难关，营造良好的营商环境，积极履行社会责任，根据《上海市关于全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》及《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》，经本公司第十届董事会第十四次会议决议,本公司拟对承租本公司下属园区内自有经营性房产，从事生产等经营活动的非国有中小企业，免除 2020 年 2 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间的租金。本公司将通过调整经营策略，优化管理绩效，提升经营业绩等综合性举措积极应对本次疫情对本公司的影响。本次租金减免安排不会影响本公司的持续经营能力及长期发展。

十三、其他重要事项

（一）分部信息

本公司本期主营业务收入均为园区开发与经营收入，不存在多种经营，故无报告分部。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,650,392,867.65	100.00			5,650,392,867.65
其中：应收股利	805,370,000.00	14.25			805,370,000.00
其他应收款	4,845,022,867.65	85.75			4,845,022,867.65
合　计	5,650,392,867.65	100.00			5,650,392,867.65

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,896,567,892.72	100.00			2,896,567,892.72
其中：应收股利	605,640,000.00	20.91			605,640,000.00
其他应收款	2,290,927,892.72	79.09			2,290,927,892.72
合　计	2,896,567,892.72	100.00			2,896,567,892.72

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合	4,845,010,056.50		
应收其他款项组合	12,811.15		
小　计	4,845,022,867.65		

(2) 账龄情况

项　目	期末账面余额
1 年以内	2,563,667,484.65
1-2 年	2,281,355,383.00

小　计	4,845,022,867.65

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收股利	805,370,000.00	605,640,000.00
关联方往来款	4,845,010,056.50	2,290,927,892.72
其他	12,811.15	
合　计	5,650,392,867.65	2,896,567,892.72

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
临港投资公司	关联方往来款	2,499,751,500.01	1 年以内/1-2 年	51.59	
南桥公司	关联方往来款	833,803,173.49	1 年以内/1-2 年	17.21	
临高科公司	关联方往来款	396,875,061.37	1 年以内/1-2 年	8.19	
浦江科技城公司	关联方往来款	240,000,000.00	1 年以内/1-2 年	4.95	
康桥公司	关联方往来款	170,000,000.00	1 年以内/1-2 年	3.51	
小　计		4,140,429,734.87		85.45	

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,980,729,482.84		10,980,729,482.84	6,516,490,370.73		6,516,490,370.73
合　计	10,980,729,482.84		10,980,729,482.84	6,516,490,370.73		6,516,490,370.73

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
临港投资公司	2,813,769,940.71			2,813,769,940.71		
康桥公司	334,682,229.45			334,682,229.45		
松高科公司	384,865,448.24			384,865,448.24		

松高新公司	223,327,843.52			223,327,843.52		
双创公司	50,428,051.70	21,481,196.66		71,909,248.36		
浦江科技城公司	2,626,776,857.11			2,626,776,857.11		
金山公司	77,540,000.00	35,700,000.00		113,240,000.00		
嘉定科技城公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
临港欣创公司		141,724,973.48		141,724,973.48		
南桥公司		533,433,911.69		533,433,911.69		
联合发展公司		893,802,294.85		893,802,294.85		
高科技园公司		2,820,773,865.65		2,820,773,865.65		
科技绿洲公司		17,322,869.78		17,322,869.78		
小　计	6,516,490,370.73	4,464,239,112.11		10,980,729,482.84		

（二）母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入	106,267,276.46		71,451,038.87	
合　计	106,267,276.46		71,451,038.87	

2. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	467,800,000.00	417,600,000.00
理财产品投资收益		891,108.82
合　计	467,800,000.00	418,491,108.82

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项　目	金额	说明

非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	312,410,915.13	主要系非同一控制下企业合并，本公司在购买日所持被投资单位原持股比例公允价值与其原账面价值的差额
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	108,446,346.36	
委托他人投资或管理资产的损益	7,119,941.15	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	878,937,753.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	142,732,466.15	
受托经营取得的托管费收入	1,658,759.78	
与公司正常经营业务无关的其他事项产生的损益	-41,745,768.83	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,612,144.27	
小　计	1,411,172,557.01	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	247,823,093.52	
少数股东权益影响额(税后)	73,658,808.26	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,089,690,655.23	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.72	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.12	0.17	0.17

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

(1) 归属于公司普通股股东的净利润加权平均净资产收益率的计算过程

项　目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,346,796,763.70

归属于公司普通股股东的期初净资产		B	9,961,087,724.11
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		C1	1,446,129,860.83
		C2	4,720,575,819.52
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		D1	6
		D2	1
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		E	134,390,313.24
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	7
其他	非同一控制下企业合并，所支付对价与被投资单位对应股权净资产差额，冲减资本溢价	G1	-173,741,017.03
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	G1	6
	同一控制下企业合并，发行股份及支付现金对价与被投资单位净资产差额，冲减资本溢价	H2	-3,542,872,790.92
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	6
报告期月份数		I	12
加权平均净资产		J= B+A/2+ C×D/I-E×F/I±G×H/I	9,814,231,101.30
加权平均净资产收益率		K=A/J	13.72%

(2) 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润加权平均净资产收益率的计算过程

项　目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	1,346,796,763.70
非经常性损益		B	1,089,690,655.23
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	257,106,108.47
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	6,820,666,743.99
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E1	1,446,129,860.83
		E2	4,720,575,819.52
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F1	6
		F2	1
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	134,390,313.24
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	7
其他	同一控制下企业合并，被合并方净资产注入的影	I1	3,140,420,980.12

	响		
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
	非同一控制下企业合并，所支付对价与被投资单位对应股权净资产差额，冲减资本溢价	I2	-173,741,017.03
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6
	同一控制下企业合并，发行股份及支付现金对价与被投资单位净资产差额，冲减资本溢价	I3	-3,542,872,790.92
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	6
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		L= D+A/2+ E×F/K-G×H/K±I×J/K	8,244,020,611.24
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		N=C/L	3.12%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益的计算过程

项　目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	1,346,796,763.70
期初股份总数		B	1,119,919,277.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		C	
发行新股或债转股等增加股份数	发行新股收购同一控制下企业股权	D1	749,489,779.00
	发行新股收购其他企业股权	D2	33,883,276.00
	发行新股募集配套资金	D3	198,775,880.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		E1	12
		E2	6
		E3	1
因回购等减少股份数		F	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		G	
报告期缩股数		H	
报告期月份数		I	12
发行在外的普通股加权平均数		J=B+C+D×E/I-F×G/I-H	1,902,915,350.67
基本每股收益		K=A/J	0.71

(2) 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益的计算过程

项　目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	1,346,796,763.70
非经常性损益		B	1,089,690,655.23
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	257,106,108.47
期初股份总数		D	1,119,919,277.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		E	
发行新股或债转股等增加股份数	发行新股收购企业股权	F1	783,373,055.00
	发行新股募集配套资金	F2	198,775,880.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		G1	6
		G2	1
因回购等减少股份数		H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		I	
报告期缩股数		J	
报告期月份数		K	12
发行在外的普通股加权平均数		L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	1,528,170,461.17
扣除非经常损益基本每股收益		M=C/L	0.17

注：稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

上海临港控股股份有限公司

二〇二〇年四月二十三日

统一社会信用代码

91330000579342121 3 (1/3)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　胡少先

经营范围　审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2011 年 07 月 18 日

合伙期限　2011 年 07 月 18 日 至 长期

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

登记机关

2021 年 03 月 13 日

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

浙江省市场监督管理局

仅为上海临港控股股份有限公司 2019 年度年报审计之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营_未经_本所_书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25 号

批准执业日期：1998 年 11 月 21 日设立，2011 年 6 月 28 日转制

证书序号：0007666

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

仅为上海临港控股股份有限公司 2019 年度年报审计之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质，未经 本所 书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书序号：000390

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先

证书号：44 发证时间：二〇一九年十一月八日

证书有效期至：二〇二一年十一月八日

仅为上海临港控股股份有限公司2019年度年报审计之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

仅为上海临港控股股份有限公司 2019 年度年报审计之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 倪春华 是 中国注册会计师 未经 本人 书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

仅为上海临港控股股份有限公司 2019 年度年报审计之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 金乾恺 是 中国注册会计师 未经 本人 书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。