

公司代码：600648

900912

公司简称：外高桥

外高 B 股

上海外高桥集团股份有限公司 2019 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、致同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人刘宏、主管会计工作负责人张舒娜及会计机构负责人(会计主管人员)曾暹豪声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2019年末总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发2.4元（含税），共计派发现金股利金额为272,483,789.76元，占2019年度归属于上市公司股东净利润的比例为31.13%。利润分配方案经公司2019年度股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告如涉及未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”下“关于公司未来发展的讨论与分析”中的相应内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	公司业务概要	9
第四节	经营情况讨论与分析	10
第五节	重要事项	27
第六节	普通股股份变动及股东情况	42
第七节	优先股相关情况	46
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	47
第九节	公司治理	53
第十节	公司债券相关情况	56
第十一节	财务报告	61
第十二节	备查文件目录	211

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期、本年度	指	2019年1月1日至2019年12月31日
公司、本公司、外高桥集团股份	指	上海外高桥集团股份有限公司
外联发公司、外联发	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司，本公司的全资投资企业
新发展公司、新发展	指	上海市外高桥保税区新发展有限公司，本公司的全资投资企业
营运中心公司、营运中心	指	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司，本公司的全资投资企业
文化投资公司	指	上海自贸区国际文化投资发展有限公司，本公司的全资投资企业
集团财务公司	指	上海外高桥集团财务有限公司，该公司由本公司持股 70%，营运中心公司持股 10%，外高桥资管公司持股 20%
直销中心公司、直销中心、DIG	指	上海外高桥进口商品直销中心有限公司，本公司间接持股 100%的公司
启东产业园公司	指	外高桥集团（启东）产业园有限公司，外联发公司持股 60%的投资企业
联桥公司	指	上海外联发高桥物流管理有限公司，外联发公司持股 52%的投资企业
景和公司	指	上海景和健康产业发展有限公司，本公司的全资投资企业
浦深公司	指	上海自贸试验区浦深置业有限公司。该公司由本公司持股 40%，上海招商置业有限公司持股 60%。
浦隽公司	指	上海浦隽房地产开发有限公司。该公司由本公司持股 40%，上海招商置业有限公司持股 60%。
台州联通公司	指	台州外高桥联通药业有限公司
自贸区	指	中国(上海)自由贸易试验区
保税区	指	外高桥保税区，位于上海市浦东新区北部，占地面积约 10 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
保税物流园区	指	外高桥保税物流园区，位于上海市浦东新区北部，占地面积 1.03 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
森兰	指	森兰. 外高桥区域，占地面积约 6.01 平方公里，该区域位于上海市浦东新区北部，东临杨高北路、西临张杨北路、南临赵家沟河、北临航津

		路，是保税区的城市功能配套项目，也是保税区功能拓展、产业延伸的重要腹地。
物流二期	指	外高桥物流园区二期，是自贸区的产业配套项目。
外高桥资管公司、控股股东	指	本公司的控股股东上海外高桥资产管理有限公司
新市镇公司	指	上海外高桥新市镇开发管理有限公司，是公司间接控股股东上海浦东投资控股（集团）有限公司的全资投资企业
同懋公司	指	上海同懋置业有限公司，是新市镇公司的全资投资企业
浦东土控公司	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
侨福置业公司	指	上海侨福外高桥置业有限公司，为本公司的关联方

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海外高桥集团股份有限公司
公司的中文简称	外高桥
公司的外文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	WGQ
公司的法定代表人	刘宏

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张舒娜	周蕾芬
联系地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座16楼	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼
电话	021-51980848	021-51980848
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@shwgq.cn	gudong@shwgq.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东杨高北路889号
公司注册地址的邮政编码	200131
公司办公地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15-16楼
公司办公地址的邮政编码	200137

公司网址	www.china-ftz.com
电子信箱	gudong@shwgq.cn

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼

五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	外高桥	600648
B股	上海证券交易所	外高B股	900912

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市西藏中路268号来福士广场45楼
	签字会计师姓名	王恒忠，王龙旷

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年		本期比上年同期增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	8,940,850,712.46	7,732,573,246.18	7,710,830,473.01	15.63	8,976,636,626.60	8,951,962,803.82
归属于上市公司股东的净利润	875,221,196.08	818,069,625.70	830,410,605.14	6.99	743,503,401.47	758,799,742.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	888,419,706.41	544,365,873.37	544,365,873.37	63.20	571,039,975.91	571,039,975.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,254,194,216.19	715,269,138.17	716,262,902.24	-415.15	1,898,099,009.00	1,947,809,289.33

2019 年年度报告

	2019年末	2018年末		本期末比上年同期末增减(%)	2017年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东净资产	10,548,948,834.97	10,761,700,205.29	10,187,678,008.70	-1.98	10,797,834,543.94	9,934,122,542.30
总资产	34,807,905,975.36	32,102,961,607.41	31,081,786,905.49	8.43	32,266,163,526.16	31,290,227,839.50

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年		本期比上年同期增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.77	0.72	0.73	6.94	0.65	0.67
稀释每股收益(元/股)	0.77	0.72	0.73	6.94	0.65	0.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.78	0.48	0.48	62.50	0.50	0.50
加权平均净资产收益率(%)	7.9030	7.5623	8.1114	增加0.3407个百分点	7.2795	7.6139
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.4594	5.4726	5.4726	增加2.9868个百分点	5.9421	5.9421

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

上海恒懋置业有限公司和上海外高桥国际文化艺术发展有限公司于2019年第四季度纳入本公司合并报表范围,属于同一控制下企业合并;对2018年度和2017年度数据进行追溯调整。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东净资产差异情况

适用 不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东净资产差异情况

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2019年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	3,265,633,178.01	1,694,728,055.72	1,868,313,376.32	2,112,176,102.41
归属于上市公司股东的净利润	584,121,034.88	101,668,219.69	51,274,927.37	138,157,014.14

2019 年年度报告

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	580,194,009.10	79,593,215.83	38,368,104.39	190,264,377.09
经营活动产生的现金流量净额	344,740,956.75	42,033,812.26	23,963,806.86	-2,664,932,792.06

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

上海恒懋置业有限公司和上海外高桥国际文化艺术发展有限公司于2019年第四季度纳入本公司合并报表范围，属于同一控制下企业合并；针对1季度、2季度、3季度的报表数据进行了追溯调整。

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	3,972,568.24		19,418,562.49	72,245.19
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	65,419,000.54	政府补助	22,761,933.27	38,731,754.68
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	21,838,732.71		36,755,285.05	32,164,074.79
债务重组损益	1,531,851.32			4,394,319.59
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	-3,336,042.73		-2,735,889.67	3,867,287.10
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-98,878,305.95	诉讼预计损失等	-25,857,358.65	-553,322.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/		337,081,242.12	13,099,455.80
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	365,812.61			/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				51,849,110.75
受托经营取得的托管费收入				55,047,578.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	509,641.23		-1,273,340.61	9,125,379.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-3,253,075.14		-8,661,232.11	-2,848,139.42
所得税影响额	-1,368,693.16		-103,785,449.56	-32,486,318.84
合计	-13,198,510.33		273,703,752.33	172,463,425.56

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	355,114,252.13	350,337,983.86	-4,776,268.27	9,985,424.35

其他权益工具投资-股票	1,058,130.70	1,485,172.82	427,042.12	
其他非流动金融资产		80,000,000.00	80,000,000.00	
持有待售资产		2,500,000.00	2,500,000.00	
合计	356,172,382.83	434,323,156.68	78,150,773.85	9,985,424.35

十二、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 园区产业开发板块：由外联发公司、新发展公司从事外高桥保税区、外高桥保税物流园区、外高桥物流园区（二期）、保税区南块主题产业园、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库、办公楼宇的投资建设、招商引资工作，为客户提供出租、出售、政策咨询、物业管理等配套服务。通过“以租为主、租售并举”的经营模式，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及服务收入。

(二) 商业办公地产板块：通过承接自贸区溢出效应，提升城市化水平，区镇联动，打造浦东枢纽型国际贸易城。由森兰置地分公司从事上海市浦东新区森兰区域的开发、运营和管理，负责森兰区域内的土地前期开发、商业、办公、住宅、绿地、市政项目的投资建设，并选择部分物业实施长期持有租赁、部分物业出售的经营策略，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及部分服务收入。

(三) 贸易物流服务板块：以贸易商务咨询、进出口代理服务、商品展示、专业市场平台、物流、信息和贸易金融为一体的“一站式贸易物流服务”经营模式，为客户提供全流程的综合贸易物流解决方案。由营运中心公司为客户提供国际贸易进出口代理服务、仓储、运输等物流服务，以吸收加盟、少量直营的方式经营自贸区进口商品直销中心；提供汽车上牌、二手车交易、车辆维修和平行进口汽车销售等服务。企业中心公司为保税交易市场会员客户提供市场咨询等配套业务。该业务板块为公司带来稳定的商品销售收入、进出口代理收入、物流收入和服务收入。

(四) 文化产业投资板块：发挥自贸区和外高桥保税区的政策功能优势，服务于各类文化企业和机构，打造国际艺术品展示交易中心，主要由文化投资公司为客户提供文化及艺术品的会展服务、进出口通道服务、艺术品现货仓储服务、交易服务、艺术衍生品交易服务及销售、咨询服务等，是公司新培育的业务板块。

(五) 金融服务业务板块：发挥集团财务公司“资金归集平台、资金结算平台、资金监管平台、金融服务平台”的四大平台功能，以所有集团成员企业为服务对象，提高资金集中管理效率，打造境内外一体化资金运营平台，是公司新培育的业务板块。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

公司采用新金融工具准则，造成金融资产报表项目期末与期初对比差异较大。

其中：境外资产 4,824.22（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.14%。

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、先发优势：公司所在上海外高桥保税区是自贸区政策和制度创新的先导区，经济规模接近全国海关特殊监管区域的一半，有条件利用上海自贸区新片区落地的契机，探索进一步“先行先试”的制度创新，助力公司转型发展。

2、资源优势：公司总开发土地面积达到 20 平方公里，持有经营性房产项目总建筑面积约 446 万平方米，资源优势明显。外高桥已经形成的以国际贸易、现代物流、先进制造和现代服务类为支柱产业的实力雄厚的跨国企业群落，数量庞大且国际关联度高的客户群体是外高桥转型发展的宝贵客户资源，也是公司生存和发展的基础。

3、专业优势：经过近三十年的开发、建设和运营，公司拥有一支为客户提供全产业链服务的专业团队，不同的业务板块既有专攻又有联动。譬如园区开发板块，积累了丰富的开发经验，建立了一套完善的开发流程和标准，为客户提供定制服务的品质已在业界形成了一定的口碑；物流贸易板块，在供应链的深度上往专业化方向发展，在供应链广度上往全环节覆盖方向延伸，不断拓展增值服务功能，积极探索专业贸易服务平台的转型。

4、全产业链服务优势：作为中国第一个保税区的发源地，公司以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域。随着自贸区制度创新的深入，开放领域的逐步扩大，公司也从区域性功能开发转向接轨国际功能创新，从主要以园区开发建设为主转向营商环境的全面建设，从贸易服务、物业服务、咨询服务等单一服务模式为主转向一站式、全流程的综合解决方案服务，涵盖从企业设立、物业定制、物业服务、建成投产、产业培育、进出口服务、物流配送、运营服务、城市化配套、境内外投资等产业链各个环节。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，面对中美经贸摩擦持续反复、经济发展不确定因素增多、国内自贸区增至 18 个等复杂严峻的外部环境，公司在董事会的领导下，在监事会的督导下，在董事会各专业委员会的帮助支持下，主动应对，坚持高质量发展，持续推进自贸区建设；切实承担区域开发主体责任，加快森兰区域开发；以民生保障服务为抓手，推动三镇区域共同发展；主动融入南北科技走廊建设；加强管控，提质增效，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，全面完成了公司各项任务目标，为区域经济运行总体平稳发展做出了积极贡献。

（一）经营业绩数据

2019 年，公司实现营业总收入 90.05 亿元，同比增长 15.5%；归属于上市公司股东净利润 8.75 亿元，同比增长 6.99%；净资产收益率 7.9%，同比增长 0.34%；实现每股净收益 0.77 元，同比增长 6.94%。

（二）2019 年重点工作

1、坚持高质量发展，持续推进自贸区建设

(1) 加大总部招商力度，提升区域产业能级

2019 年新增不二越、创菱、苹果电脑贸易、伊藤忠商事、乔治费歇尔、通快、魏德米勒、富士施乐、伊藤忠纤维、盟立自动化、科迪华农业等 11 家跨国公司地区总部，外高桥保税区累计批准跨总项目 103 家，约占浦东 1/3。

(2) 加快重点项目落地，引领服务业开放

利勃海尔(中国)有限公司总部物业定制合同正式签署，为外高桥总部经济能级提升再添“虎将”。好时(中国)投资管理有限公司完成增资 2 亿美元，正在向亚太总部升级。万数投资、宝钢气体正式入驻森兰国际，森兰总部办公又添新成员。西门子油气与电力集团销售管理总部正式落户外高桥保税区，投资成立西门子能源有限公司，注册资本 3 亿元人民币。融资租赁平台成功引进 2 家母体公司和 53 个 SPV 项目，租赁资产规模累计逾 1.17 万亿元。

智能制造服务产业园引进国家机床质量监督检验中心，乔治费歇尔、通快升级跨国公司地区总部，IMT 技术服务平台 APP 测试版上线，园区被市经信委和市人社局认定为“上海市智能制造高技能人才（外高桥）培训基地”，与建行签署金融平台合作协议，对接第二届进博会促成参展企业 5 家，参展机床 25 台，总货值 7000 万元人民币。

健康医药产业园开发建设顺利推进，新发展 H10 地块 9.61 万平方米新建物业完工，竣工验收工作正在推进中。

阿特蒙医院作为上海自贸区首家外资综合性医院项目，于 9 月 26 日正式开业。建筑面积约 2.8 万平方米，设置床位 200 张，配置 207 位医护人员。项目投资方高瓴资本的产业转化研究院也正式启动，将依托高瓴资本广泛的医药与医疗产业布局，聚集国内外一流科研单位与临床专家，搭建协同研究网络，打造一流的产学研医学中心、转化中心，让投资成为助推科研成果转化的积极力量。

(3) 全力推进国别（地区）中心和“一带一路”国别汇项目

作为“服务‘一带一路’市场要素配置枢纽”的重点项目，国别（地区）中心建设被列为市委、市政府 2019 年度重点工作。通过大力对接各使领馆及国际商会等资源，推动希腊国家馆和东帝汶国家馆年内开幕、斐济国家馆升级成为南太平洋岛国联合馆。目前上海自贸区外高桥保税区片区内的国别（地区）中心累计已有 12 国（地区）10 馆。9 月 11 日，集团牵头成立上海自贸区国别(地区)中心理事会，进一步完善服务功能，统一品牌宣传力度，发挥各运营主体的活力和作用。

由集团集中打造的“一带一路”国别汇项目，于 11 月 2 日在森兰商都开馆，作为区内国别（地区）中心的前端推广窗口，服务中小企业贸易集聚，实现进博会展品变商品，促进中国与“一带一路”沿线国家贸易推广、文化交流、旅游推介和经贸合作。

(4) 拓展功能类项目，培育新的经济增长点

启动 U-Lab 外高桥生物医药共享实验室项目，聚焦生物医药新药研发和体外诊断产品领域，探索打造具有跨境双向科创加速服务特色的分布式网络化平台。利用自贸区扩大开放政策，成功引进娜趣化妆品、闻旅信息等跨境电商、增值电信项目。深入推进外高桥保税物流园区跨境电商规模化运作，2019 年，跨境单量突破 286.2 万单，在上海各跨境电商示范区中排名第三。

企业中心成功发布“匠岭 2.0”，用户逾 2900 家，通过信息化、电子化手段，从票税服务参与到企业的日常文档信息管理和财务管理等经营活动中去，成为安商稳商、服务客户的稳定器。

(5) 文化产业形成“1+5”阵型, 助推品牌形象提升

9 月 24 日，中国（上海）自贸试验区版权服务中心和上海国际艺术品保税服务中心正式启动，形成“1+5”的文化产业阵型。“1”是指一个平台，上海国际艺术品 365 保税服务平台，“5”是指五个中心，上海自贸区国际艺术品交易中心、中国（上海）自由贸易试验区版权服务中心、上海国际艺术品保税服务中心、上海自贸区文创 IP 运营中心和上海自贸区艺术品评估鉴定中心。通过一个平台五大中心，从硬件设施、软件配套、功能服务等多方面，加速自贸区文化产业转型升级，推动上海服务、上海文化品牌的蓬勃发展。

(6) 以高质量配套服务，提升区域营商环境

集团系统招商客服团队坚持每月大营销服务例会制度，2019 年走访接待客户 2379 家次，其中重点企业 1499 家次，帮助协调解决客户诉求 89 项。

(7) 积极对接进博会，承接溢出效应

继集团出色完成首届进博会各项对接工作后，2019 年进口博览局授予集团第二届进博会“展览合作伙伴”称号，从招展、招商、工作人员派驻、宣传推广、协办展盟活动、政策咨询与贸易服务等各方面达成全方位合作伙伴关系。

一是集团积极利用园区资源开展招展招商工作，完成第二届进博会招展项目 23 个，累计面积 3179 平方米，并承办第二届进博会装备展区供需对接会。二是展会期间，集团系统内 11 家公司总计 589 人次分批赴进博会现场，收集有效企业信息 909 条，筛选潜在项目信息 188 个，全面覆盖第二届进博会八大场馆，已有 15 个第二届进博会项目落地外高桥。三是集团在场内外主办或承接活动 14 项，包括合作意向签订、外事接待、推介会、开幕活动、快闪及主题教育等，部分活动直接形成了对接成果。四是 10 月 20 日至 11 月 20 日，“中国（上海）自贸试验区国别（地区）中心展馆”在国家会展中心现场亮相，面积 199 平方米的展馆内，集结了上海自贸区国别（地区）中心的特色展品及服务项目。五是在会展中心显著位置，集团发布了自贸区国别（地区）中心的广告，起到了很好的社会宣传效果。

(8) 主动融入南北科创走廊建设

聚焦邮轮制造重大配套项目对接和引进，规划邮轮产业生态圈，现已完成物流园区二期 1、2 号地块国际设计公司规划方案征集和终期评审。进一步推进上海自贸区国际生物医药科创中心及外高桥复旦科技园创新中心建设，推动外高桥生物医药研发产业集聚发展，吸引有发展潜力的科创企业落地外高桥。

2、切实承担区域开发主体责任，加快森兰区域开发

(1) 森兰区域出形象，开发建设如火如荼。

2019 年，森兰在建项目总建筑面积 62.57 万平方米，其中，竣工项目总建筑面积 29.36 万平方米。森兰 D3-2 办公楼项目完成基坑开挖工程，进入地下室施工；森兰美奂（办公楼）及森兰花园城（商业）项目实体工程完工，进入竣工验收阶段；森兰商都二期、三期项目完成竣工验收手续；森兰星河湾项目结构封顶，完成样板房精装修；森兰 A11-3 幼儿园项目结构封顶；森兰 A2-3 项目 3 幢楼完成结构封顶。

(2) 景观项目加快推进，区域环境明显改善。

森兰北块、南块绿地绿化种植工程完工，管理用房完成方案设计；中块绿地完成前期报批报建手续，一期、二期已经开工；森兰智慧园区一期项目完成方案设计；森兰湖项目完成报批报建及招投标，正式开工。

(3) 探索夯实功能项目，招商工作全面开展。

围绕浦东打造“上海电竞产业发展核心功能区”的要求，完成森兰电竞多功能馆及以电竞产业为核心的泛娱乐中心前期定位策划，举办首次电竞论坛，发展外高桥电竞产业。森兰电竞多功能馆项目方案设计获得批复。

二、报告期内主要经营情况

见下述明细项目分析

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,940,850,712.46	7,732,573,246.18	15.63
营业成本	6,353,838,384.93	5,712,331,296.60	11.23
销售费用	271,146,640.25	281,323,625.11	-3.62
管理费用	423,318,145.93	422,768,290.98	0.13
研发费用	7,028,428.22	6,384,515.09	10.09
财务费用	278,779,224.35	276,279,195.96	0.9
经营活动产生的现金流量净额	-2,254,194,216.19	715,269,138.17	-415.15
投资活动产生的现金流量净额	-152,934,186.72	176,618,508.17	-186.59

筹资活动产生的现金流量净额	2,617,583,752.99	-1,302,355,883.97	-300.99
---------------	------------------	-------------------	---------

利润表项目对比分析:

项目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)	变动比例	分析说明
税金及附加	42,088.07	24,767.87	69.93%	主要为房产转让业务规模较上年同期增加
其他收益	5,109.83	2,031.30	151.55%	主要为收到日常性政府补助较上年同期增加
投资收益	1,769.63	44,758.21	-96.05%	主要为上年同期有大额股票抛售收益
汇兑收益	60.73	168.86	-64.04%	主要为财务公司外币业务规模较上年同期减少
公允价值变动收益	-0.60	-1.29	-53.49%	主要为申购新股市值变动小于上年同期
资产减值损失	-235.84	-11,609.78	-97.97%	主要为金融资产减值按新规定转出所致
信用减值损失	2,540.22	0.00	100.00%	主要为金融资产减值按会计政策转回所致
资产处置收益	480.57	2,055.26	-76.62%	主要为资产处置规模较上期(公车改革)减少
营业外收入	2,535.94	459.56	451.82%	主要为收到政府补助增加
营业外支出	10,190.15	2,920.84	248.88%	主要为高尔夫和解放机械厂诉讼、夏碧路商户腾退等事项

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

见下表

(1). 主营业务分行业情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产租赁	157,241.23	71,888.30	54.28	0.001	-0.11	增加0.06个百分点
房地产转让出售	155,119.56	54,840.43	64.65	0.74	0.63	增加0.02个百分点
商品销售	346,469.83	341,455.68	1.45	0.08	0.09	增加0.00个百分点
进出口代理	20,491.33	2,199.23	89.27	-0.03	-0.38	增加0.06个百分点
物流	97,108.37	83,277.69	14.24	0.05	0.11	减少0.04个百分点
制造业	52,113.65	43,608.24	16.32	0.27	0.28	减少0.01个百分点
服务业	61,478.99	37,927.19	38.31	0.28	0.29	增加0.00个百分点
金融业	6,430.63	1,978.69	69.23	0.004	0.27	减少0.06个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：万元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产租赁	房产折旧摊销等	71,888.30	11.32	62,683.70	9.98	14.68
房地产转让出售	土地和建安成本等	54,840.43	8.63	133,454.95	21.26	-58.91
商品销售	商品采购及流通等	341,455.68	53.76	310,461.05	49.45	9.98
进出口代理	进出口商品贸易代理	2,199.23	0.35	5,810.97	0.93	-62.15
物流	仓储货代运输报关等	83,277.69	13.11	61,613.91	9.81	35.16
制造业	产品加工机器折旧等	43,608.24	6.87	24,172.73	3.85	80.40
服务业	市场物业咨询劳务代理等	37,927.19	5.98	29,594.22	4.72	28.16
金融业	成员单位存款利息支出等	1,978.69	0.32	29,595.22	4.72	-93.31

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 154,570.04 万元，占年度销售总额 17.29%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 160,284.90 万元，占年度采购总额 25.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

供应商采购额占比=供应商采购金额/营业成本

3. 费用

√适用 □不适用

详见“合并财务报表项目注释” 61. 销售费用，62. 管理费用，63. 研发费用，64. 财务费用科目附注明细

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：万元

本期费用化研发投入	702.84
本期资本化研发投入	
研发投入合计	702.84
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.079
公司研发人员的数量	
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	
研发投入资本化的比重 (%)	

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

项目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)	变动比例	分析说明
经营活动产生的现金流量净额	-225,419.42	71,526.91	-415.15%	主要为公司预付浦东新区祝桥镇土地款 25 亿
投资活动产生的现金流量净额	-15,293.42	17,661.85	-186.59%	主要为投出摩根、科创母基金等项目所致
筹资活动产生的现金流量净额	261,758.38	-130,235.59	-300.99%	主要为本期融资规模增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0.00%	35,511.43	1.11%	-100.00%	按新金融工具准则实施，科目废止
预付款项	260,393.44	7.47%	11,827.32	0.37%	2,101.63%	主要为预付祝桥项目土地款所致
买入返售金融资产	0	0.00%	115,000.00	3.58%	-100.00%	主要为货币基金投资到期收回所致
可供出售金融资产	0	0.00%	355.81	0.01%	-100.00%	按新金融工具准则实施，科目废止
长期股权投资	123,183.52	3.53%	86,636.40	2.70%	42.18%	主要为对浦隼公司，摩根证券投资增加所致

2019 年年度报告

其他权益工具投资	148.52	0.00%	0	0.00%		按新金融工具准则实施，从可供出售金融资产转入
在建工程	58,061.14	1.67%	42,535.58	1.32%	36.50%	在建项目（文化保税仓库等）投入增加所致
短期借款	1,023,100.00	29.36%	484,265.75	15.08%	111.27%	主要向银行借款增加
应付票据	5,717.62	0.16%	8,291.52	0.26%	-31.04%	主要为开立票据兑付，余额下降
预收款项	50,091.66	1.44%	218,448.42	6.80%	-77.07%	主要为森兰名轩二期二批交房结转致收入所致
一年内到期的非流动负债	2,100.00	0.06%	90,750.00	2.83%	-97.69%	银行长期借款到期偿付，余额下降
其他流动负债	0	0.00%	163,382.36	5.09%	-100.00%	主要为偿付了 12 亿短期融资券
长期借款	177,722.22	5.10%	94,276.51	2.94%	88.51%	借入银行长期借款，余额增加
预计负债	6,078.41	0.17%	2,207.53	0.07%	175.35%	主要对诉讼事项预计赔付金额
递延收益	15,282.72	0.44%	31,173.20	0.97%	-50.97%	主要为对浦隽公司投资增加，冲减相应顺流交易递延金额

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	232,654,640.46	说明
长期股权投资	178,250,398.10	持有股票处于受限状态
其他权益工具投资	935,675.20	持有股票处于冻结状态
交易性金融资产	303,816.80	持有股票为限售股
合 计	412,144,530.56	

说明：（1）期末余额中存放银行金融机构信用证保证金 1,558,385.40 元，保函保证金 620,000.00 元；（2）期末余额中存放非银行金融机构存款中的 7,984,967.36 元处于冻结状态；（3）期末余额汇总上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 222,491,287.70 元。

3. 其他说明

□适用 √不适用

（四）行业经营性信息分析

√适用 □不适用

上海外高桥集团股份有限公司土地房产信息汇总表								
序号	经营业态	房地产开发投资情况(平方米)		房地产销售情况(平方米)		持有房地产情况(平方米)		
		总建筑面积	地上建筑面积	可供出售面积	已售面积	总面积	可租面积	已租面积
1	住宅、公寓房	197,974.90	128,485.66	67,194.27	17,419.33	54,444.98	50,550.06	33,354.30
2	办公商业物业	343,158.00	177,874.00	16,106.48	64.63	762,921.86	597,597.28	419,341.30
3	厂房、仓库	231,363.67	216,136.63	0.00	0.00	3,642,025.06	3,482,610.28	3,052,864.47
4	合计	772,496.57	522,496.29	83,300.75	17,483.96	4,459,391.90	4,130,757.62	3,505,560.07

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	森兰园区办公商业用地	44,231.00	44,231.00	51,911.00	否	0	0
2	森兰园区住宅储备用地	202,720.00	202,720.00	102,739.00	否	0	0
3	自贸区内办公商业用地	363,183.38	363,183.38	866,117.13	否	0	0
4	自贸区内工业仓储用地	620,438.31	620,438.31	1,274,415.05	否	0	0
5	启东产业园	39,166.90	39,166.90	41,125.25	是	39,166.90	60

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	森兰地区	森兰星河湾	普通住宅	在建项目	59,005.00	96,138.80	151,685.90	151,685.90	0.00	160,000.00	25,899.21
2	森兰地区	森兰外高桥A2-3项目	普通住宅	在建项目	16,053.40	32,346.86	46,289.00	46,289.00	0.00	69,003.00	2,884.58
3	森兰地区	森兰商都二期	商业金融房产	本年度竣工项目	43,768.00	59,952.00	131,793.00	0.00	131,792.82	152,000.00	3,007.82
4	森兰地区	森兰商都三期	商业金融房产	本年度竣工项目	27,417.70	32,848.00	80,699.00	0.00	80,699.00	83,300.00	5,934.68
5	森兰地区	森兰国际四期	办公并配套商业	在建项目	28,225.00	85,074.00	130,666.00	130,666.00	0.00	110,433.00	5,277.05
6	外高桥保税区	新发展H10地块新建项目(三标段)	工业厂房	本年度竣工项目	40,908.67	40,767.55	52,277.91	0.00	51,278.28	23,069.00	5,239.90
7	外高桥保税区	新发展H10地块新建项目(二标段)	工业厂房	本年度竣工项目	23,897.43	43,331.88	45,722.09	0.00	44,847.82	16,931.00	3,846.11
8	外高桥保税区	新发展123#厂房项目	工业厂房	本年度竣工项目	8,114.00	6,058.32	6,047.00	0.00	6,058.32	3,031.00	1,816.12
9	外高桥保税区	上海国际艺术平保税服务中心项目	仓储物流用房	在建项目	20,190.60	68,275.28	68,275.28	68,275.28	0.00	75,752.00	17,102.00
10	外高桥物流园区二期	物流园区二期5-3地块(二期)仓库项目	仓储物流用房	在建项目	43,496.61	57,703.60	59,041.39	59,041.39	0.00	21,869.00	1,362.00

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	森兰名轩地下车库	普通住宅	15,765	10,594
2	上海	森兰名轩地下车库	普通住宅	17,644	3,905
3	上海	森兰名佳地下车库	普通住宅	8,652	2,312
4	上海	高东新村	普通住宅	1,846	350
5	启东	801#海韵苑	普通住宅	5,986.52	258.84
6	启东	801#海韵商业中心	商业金融地产	16,106.48	64.63

报告期内，公司共计实现合同销售金额 11,526.53 万元，合同销售面积 17,483.96 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	上海	办公商业物业	409,141.81	195,416,356.35	否
2	上海	工业仓储物业	3,007,394.67	1,377,253,038.04	否
3	上海	其他	33,354.30	15,785,506.93	否
4	启东	办公商业物业	10,199.49	1,639,890.42	否
5	启东	工业仓储物业	45,469.80	3,234,400.00	否

说明：1、“办公商业物业”包含：办公并配套商业、商业金融地产、酒店公寓及其他。

2、“工业仓储物业”包含：工业厂房、仓储物流用房。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,705,561	4.05	21,542

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

期末长期股权投资（人民币万元）	123,183.52
期初长期股权投资（人民币万元）	86,636.40
本年长期股权投资增加额（人民币万元）	36,547.12
本年变动幅度	42.18%

主要为本报告期新增摩根、自贸区股权基金、英得网络投资和对浦隽公司增资等所致。

报告期内，公司对外股权投资新增情况如下：

2019 年新增股权投资标的	标的公司经营范围	投资方		备注
		名称	占被投资公司权益比例 (%)	
上海浦东科技创新投资基金（母基金）	股权投资，投资管理，资产管理。【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】	本公司	7.27%	注册资本金 55.01 亿元人民币。本公司报告期内按比例实际出资人民币 8000 万元。
摩根大通证券（中国）有限公司	经纪、证券投资咨询、证券自营、证券承销与保荐。【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】	本公司	20%	注册资本金 80000 万元。本公司报告期内按比例实际出资人民币 1.6 亿元。
上海浦隽房地产开发有限公司增资	房地产开发经营，物业管理，商务信息咨询，企业管理咨询，停车场（库）经营管理。【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】	本公司	40%	注册资本金由 10,000 万元增资至 111,460 万元。本公司报告期内按比例实际出资 40,584 万元。
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	气雾剂产品及液体产品(除危险化学品)混拌灌装、销售,化妆品、消毒洗手液、日用化学品(除危险化学品)生产、加工、销售,经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务,国内劳务派遣,产品特征、特性的检验、检测服务,工业设计服务。(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)	新发展公司	100%	注册资本金由 1000 万元增资至 15,000 万元。新发展公司报告期内实际出资 1.4 亿元。
上海市外高桥保税区新发展有限公司自然人股权收购	房地产开发、经营,本公司及代理区内企业出口加工、储运及其它委托代办业务,投资并经营区内配套服务设施,投资咨询服务,物资供应,汽车、摩托车及零配件的销售,货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。【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】	本公司	100%	协议收购。公司报告期内按实际出资人民币 1.4 亿元。
莎车怡果食品有限公司	农产品收购、加工与销售;食品储运,仓储;食品及食品原料的加工与销售;上述货物进出口业务。农业机械,食品加工机械销售;农业技术咨询及相关配套服务。	本公司	20%	注册资本金 2000 万元。本公司报告期内按比例实际出资人民币 400 万元。
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	股权投资管理、创业投资管理、实业投资、投资咨询。	本公司	14.2857%	收购外高桥资产管理公司持有的自贸区股权基金 14.2857% 股权。本公司报告期内实际出资人民币 1,463.99 万元。
上海外高桥英得网络信息有限公司	经济信息及技术服务,弱电工程、网络工程及通信工程等建设工程施工,软件开发,经营计算机及相关的外围设备、办公用品,国际贸易,商务咨询服务。【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】。	本公司	49%	收购外高桥资产管理公司持有英得网络公司 20.58% 股权、投资实业公司持有的英得网络公司 28.42% 股权。本公司报告期内合计出资人民币

				1,920.95 万元。
上海恒懋置业有限公司	房地产开发、经营、项目管理及信息咨询服务（除经纪），物业管理、市政工程管理，建筑设计，建筑业（凭许可资质经营）酒店管理，餐饮企业管理，保洁服务。【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】	本公司	100%	收购新市镇公司持有的恒懋公司 100% 股权。本公司报告期内实际出资人民币 81,543.84 万元。
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	文化艺术交流策划，文化艺术创作，文化艺术咨询；会展服务，知识产权代理（不含专利代理），艺（美）术品、收藏品鉴定服务和销售；翻译服务，从事货物及技术的进出口业务，国际贸易，转口贸易及贸易代理；仓储服务（除危险品），投资管理，投资咨询，企业登记代理；企业形象策划，电脑图文制作、广告的设计、制作与发布。	文化投资公司	100%	收购外高桥资产管理公司持有文化发展公司 100% 股权。本公司报告期内实际出资人民币 1,968 万元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司于 2017 年 4 月 26 日召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于提请董事会授权董事长决定参股证券公司议案》，同意授权公司董事长在投资额不超过本公司最近一期经审计净资产 10% 的额度内，决定参股投资证券公司事宜。董事会审议通过上述议案后，公司与 J. P. Morgan International Finance Limited 及其他投资方签署了《合资合同》及其他交易文件，设立摩根大通证券（中国）有限公司，公司参股证券公司比例为 20%，投资金额为 1.6 亿元人民币。

2019 年 3 月 29 日，中国证券监督管理委员会官方网站发布关于“证监会核准设立摩根大通证券（中国）有限公司”信息。公司及时披露《关于参股投资证券公司的提示性公告》（详见公告临 2019-014）。

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

证券代码	证券简称	投资成本	期初账面值	期末账面值	报告期投资损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
VOSG	VOSG 澳洲股票	250004 美元	1,555.89	2,791.32	1,235.43		交易性金融资产
	申购新股			313,425.41	358,479.54		交易性金融资产
	货币基金		355,112,696.24	350,021,767.13	9,625,709.38		交易性金融资产
601099	太平洋证券	313,050.72	799,155.54	1,216,385.34		312,922.33	其他权益工具投资
600015	华夏银行	78,062.40	258,975.16	268,787.48		7,359.24	其他权益工具投资
	上海浦东科技创新投资基金	80,000,000.00		80,000,000.00			其他非流动金融资产
	典当公司			2,500,000.00			持有待售资产
	合计	---	356,172,382.83	434,323,156.68	9,985,424.35	320,281.57	

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	业务范围	占被投资公司权益的比例 (%)	注册资本 (万元)	合并资产总额 (万元)	合并净资产 (归属于母公司) (万元)	报告期内合并净利润 (归属于母公司) (万元)
外联发公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	100	285,001.11	740,108.73	462,444.98	33,991.24
新发展公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	91.215	38,077.00	773,432.90	190,780.18	32,310.59
营运中心公司	商品展示、交易、物流、加工、市场管理；进出口贸易及代理，保税区仓储、分拨业务，协助海关开展查验辅助服务及协助出入境检验检疫局开展检验检疫查验辅助服务，会展服务，海关、商检、经济信息、投资等各类商务咨询服务，代理记账及财务咨询服务，企业管理咨询服务，企业登记代理服务。	100	23,000.00	119,074.36	75,668.03	8,793.76
文化公司	文化投资、实业投资、资产管理、投资管理，投资咨询；文化艺术交流策划（除演出经纪），文化艺术创作；文化艺术咨询、商务咨询服务（以上咨询除经纪）；会展服务，知识产权代理（不含专利代理）；艺术品（除文物）、收藏品鉴定服务；自由设备租赁（除金融租赁），翻译服务；电子商务（除增值电信业务及金融业务）、从事网络科技、电子科技、金融信息专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；从事货物及技术的进出口业务，国际贸易，转口贸易及贸易代理；化工	100	54,921.47	100,190.70	52,998.39	5.42

	产品及原料(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、日用百货、电气设备、化妆品、钟表、汽车配件、工艺品(除文物)、卫生洁具、酒店用品、通讯器材(除卫星电视广播地面接收设施)、机械设备、机电设备、服装服饰、办公用品、五金交电、家用电器、电子产品的销售;仓储服务(危险品除外),保税区内商业性简单加工;国内道路货运代理服务;企业代理登记;企业形象策划、电脑图文制作、广告的设计、制作与发布;物业管理。					
企业促进中心	贸易咨询、投资咨询、经济信息咨询、房地产咨询、商务咨询、人才咨询(不得从事人才中介、职业中介),财务咨询服务,企业管理服务及咨询,为公民提供赴英国定居、探亲、访友、继承财产和其他非公务活动提供信息介绍,法律咨询、沟通联系、境外安排、签证申办及相关的服务,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)、企业营销策划、会务培训及相关配套服务,企业登记代理,海关、商检、外汇事务咨询服务(不得从事代理报关),外语翻译,从事货物及技术的进出口业务。【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】	100	1,000.00	6,136.45	5,068.41	1,745.54

注:外联发公司报表数据已包含对三联发公司的合并,营运中心公司报表数据已包含汽车市场的合并。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

面对产业类型日趋丰富,产业能级不断提升的新格局,公司将全面深化改革,步入功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的新发展阶段。在开发运营模式、管理模式、服务模式等方面继续做出积极的探索和实践。

开发运营模式从园区开发向园区和城市开发及运营服务转型。以 2017-2035 年上海市城市总体规划为引领,立足外高桥保税区,发挥资金、金融的杠杆作用,整合资源、要素,加强四高联动,推进

产城融合，打造外高桥国际贸易城。管理模式从垂直化向扁平化管理转型。要建立精简高效的管控模式，统一投资管理，统一资金管理，统一干部管理，提升经营风险的控制力和快速响应市场的能力。服务模式从单一服务向全产业链服务转型。以客户需求为导向，发挥各板块特长，解决客户运营瓶颈，进一步挖掘为客户提供全生命周期增值服务的空间，增强企业体验和粘合度，形成全产业链服务。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1、“十三五”战略定位

“十三五”是公司转型发展的关键时期，公司要立足自贸试验区、海关特殊监管区域及拓展区域，全面贯彻落实国家战略，深度融入“四个中心”和具有全球影响力的科创中心建设，认真分析研判自贸区优势，加强与其它区域的联动，做实做精园区产业地产，做大做强特色商业，做优做好平台经济，着力落实“创造客户价值，创新商业模式”的经营理念，实现发展的新突破。

企业愿景：成为创新的自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商。

战略定位：服务创新发展的引领者、全球企业外投内引的推动者、自贸区企业全方位服务的提供者、产业转型升级的实践者。

2、“十三五”发展重点和主要举措

“十三五”期间，面对产业类型日趋丰富，产业能级不断提升的新格局，公司将全面深化改革，步入功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的新发展阶段。公司将积极探索开发模式从房地产开发向综合运营服务转型、经营模式从重资产经营向轻资产运营转型、管理模式从垂直化向扁平化管理转型、服务模式从单向服务向双向共赢转型。

园区产业开发板块：融入产业链，创新开发模式。该板块将明确招商方向，优化区域产业结构，加快二次开发，满足自贸区建设和产业转型需求，围绕客户需求，实现跨区域发展，打造“保税型”创新企业集聚区。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计约为40%。

商业办公地产板块：完善城市功能，打造特色商业。商业地产以森兰资源为依托，以产城融合为导向，发展特色商业，提升目的性消费，集聚跨境进口电商资源，完善城市综合服务，营造舒适便捷的商业和居住环境，形成商业地产的可持续发展模式。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计达到30%-35%。

贸易物流服务板块：深化环节服务，加速渠道合作。通过内部整合，促使板块内现有资源得到充分利用，从而提高公司竞争力；同时，积极探索贸易和金融的结合，试点产业链金融、供应链金融等新型贸易模式。“十三五”期末，物流贸易板块资产规模预计达18亿元人民币，对集团利润贡献预计达到20%-25%。

文化产业投资板块：提升业务规模，引领产业趋势。以艺术品交易全产业链为导向，投资培育以艺术品展览展示、拍卖、评估鉴定、金融保险等功能于一体的新兴业态。“十三五”期间，公司将继续投入约 3-5 亿元，建设上海国际艺术品保税服务中心，打造国内首个综合性艺术品保税服务平台。“十三五”期末，文化投资板块资产规模预计达 6.5 亿元人民币。

金融服务业务板块：是公司培育的新兴业务，主要发挥集团下属财务公司资金归集、结算、监管，金融服务的平台功能，为所有集团成员企业提供包括存款、资金结算、贷款、保函、电票承兑贴现、委托贷款、资金证明等服务，以此打造境内外一体化资金运营平台。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计达到 4%。

“十三五”期间，公司将根据优化组合的原则，对内部产业板块和业务结构进行梳理，以确定公司资源的资金、人力、技术、管理支持等投入的重点及该业务的发展方向；对公司下属企业实施整合，精简对外投资数量，从而不断增强核心能力，提高经营效率，强化内部风险控制。“十三五”期末，公司合并报表内的企业数量约控制在 60 家内。

3、“十三五”规划实施的保障措施

(1) 完善发展机制。一是完善法人治理机制。从切实维护股东合法权益的角度出发，探索引进战略合作者，增强法人治理动力；规范股东会、董事会、监事会、经营层四个层面的议事程序和授权管理，明确责权利，确保有效运作；完善内部控制建设，保证各项业务活动安全。二是完善业务板块联动机制，构建围绕主业的投资体制，完善资本市场融资机制，建立改革创新容错机制。**(2) 增强财务支撑。**发展产业投资基金，强化成本控制和流程管理，合理配置资金。**(3) 创新管控模式。**构建长效管理机制，加强专项检查，严格执行内控制度，提升审计监督质量，完善风险管理体系。**(4) 推进品牌建设。**树立品牌定位——外高桥的整体品牌，凝聚企业价值意识，营造企业品牌建设的良好氛围。**(5) 着力人才培育。**建立组织保障和激励约束机制，优化人才结构，创造人尽其才、才尽其用，勤勉、务实、高效的工作环境。

4、“十四五”规划启动编制

2020 年是“十三五”的收官之年，为了实现可持续发展，公司已经启动了“十四五”规划编制工作。围绕自贸区建设和浦东新一轮改革开放再出发国家战略，以深耕外高桥，祝桥航空城建设为区域开发主战场，从园区开发运营服务商向园区和城市综合开发运营服务商提升。在打造特色产业园区和宜业宜居的产城融合新标杆的同时，做专做强做大园区开发、商业地产、专业贸易服务平台和配套服务等业务板块，实现跨越式发展。公司“十四五”规划编制工作将于年内完成。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，从全国来说，是“十三五”规划的收官之年、是全面建成小康社会的关键一年；从上海来说，是生动诠释“四个自信”中国样本、中国实践的关键一年；从浦东来说，是历经 30 年开发建设后改革开放再出发的关键一年；对外高桥来说，是需要在经济下行压力和诸多不确定因素中，注入新动能，搭建新平台，实现新突破的关键一年。

面对世界百年未有之大变局，面对经济总量突破 2 万亿的核心目标，面对自身而立之年的转型发展，外高桥集团如何发挥好“擎旗手”、“主力军”、“领头羊”作用？2020 年，集团必须咬定目标、狠抓实干，围绕新区“四高战略”，立足“四个务必”定位，聚焦“五大倍增行动”计划，坚持疫情防控是警戒线，招商引资是生命线，项目投资是保障线，营商环境是风景线、社区营造是幸福线，坚持功能与效益的辩证统一，发挥整合优势，确保疫情防控和经济发展工作双胜利。

1、双管齐下，疫情防控和经济发展多措并举

(1) 严格落实市、区两级新冠肺炎疫情防控要求，主动承担自有物业“楼宇（园区）包干”防控责任，协助保税区管理局做好“外高桥保税区片区包干”防控工作，全力保障集团和保税区片区平稳有序运行，坚决打赢疫情防控阻击战。

(2) 坚持疫情防控和经济发展两手抓，统筹推进区域经济平稳发展，有序推动区内企业复工复产，贯彻好关于全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的政策措施，落实好中小企业减免租金工作。加强对受疫情影响严重企业的帮扶工作，支持帮助企业主动应对疫情带来的生产经营困难，筑牢园区经济社会发展的主阵地。

(3) 抓重大建设项目开复工。加快森兰星河湾、配套幼儿园、森兰 A2-3、D3-2 及森兰湖景观工程等重点工程项目的复工，年内实现森兰星河湾首批房源销售确认；有序推进物流园区二期 5-3、新发展 105#等其它在建工程项目的复工；抓紧推动新发展南块商业配套项目、D4-61#62#厂房等重大项目开工建设。

(4) 抓重点招商项目落地。加强对存量产业投资项目的梳理，加大招商引资力度，加快重点健康医药项目落地试产。

2、固本培元，提振产业能级倍增

(5) 打好优势牌，围绕服务业、制造业扩大开放，围绕上海市产业地图、浦东“6+6+X”产业布局和外高桥优势产业，编制外高桥产业地图、新发展南块西区待开发地块产业规划，研究满足区域产业发展的空间规划方案。加快推进高东邮轮小镇建设，制定邮轮制造关键配套产业战略招商计划。

(6) 大力扶持硬核类制造业企业在外高桥保税区扎根，重点推进迪思科科技总部、埃地沃兹研发中心等项目，提升产业能级。

(7) 提升总部经济能级，推动区内企业向新型贸易、资金管理、贸易结算、保税研发、高端制造等多功能拓展，培育更多功能复合型总部，重启亚太营运商计划。

(8) 推动融资租赁产业多样化发展，加快做大单船单机 SPV 子公司集聚规模，拓展大型装备、高端装备等租赁业务，设立上海自贸区融资租赁产业展示场所和融资租赁产业服务点。

(9) 配合保税区管理局，提升千亿级商品销售品类数量，推动保税区域更多商品品类达到千亿级。

(10) 加快推动外高桥保税物流园区转型升级为综合保税区，丰富园区功能业态，加快传统产业与新兴产业融合发展，实现“21 条”措施在外高桥保税物流园区落地。

(11) 举好自贸区保税区域特色旗，提升优势产业集聚影响力，打响外高桥的特色产业品牌，举办好一系列凸显外高桥特色的主题论坛活动。

3、锐意进取，扩大项目投资倍增

(12) 加大开发强度，通过产业物业倍增为经济总量倍增提供空间载体。

(13) 加大股权投资力度，加快投招联动项目，培育新的经济增长点。

(14) 紧扣产业链上下游环节，打造邮轮高端供应链集群。

(15) 完成祝桥镇核心区 03 单元 H-5、H-14 地块项目公司设立、开展产品策划和方案设计等前期工作。

4、开拓创新，夯实功能优势倍增

功能创新是外高桥的核心优势，按照习近平总书记考察上海时的讲话精神，要强化全球资源配置功能、科技创新策源功能、高端产业引领功能和开放枢纽门户功能等四大功能，以功能倍增提升经济活力。

(16) 积极对接进博会，继续派出进博会工作小组，以招展促招商、以招展促安商，进一步提升重要客户的参与度与体验度，扩大保税区影响力，积极跟进回应进博会参展企业诉求，承接溢出效应，推动更多进博会项目落地。

(17) 加快“离岸转手买卖先行示范区”建设，充分发挥离岸转手买卖产业服务中心作用，增加开展离岸转手买卖业务的企业数和业务量。

(18) 丰富跨境电商贸易模式，提升外高桥保税物流园区跨境电商业务规模，推动森兰商都新零售跨境体验中心项目落地，吸引更多品牌电商在森兰商都设立线下体验店。

贸易物流板块以物流供应链为抓手，集成跨境金融、跨境产品、渠道分销和一般贸易服务，在业务模式上实现跨境全功能服务能力。

(19) 贸易物流板块要深化功能创新，持续拓展智能制造、医疗器械、酒类、化妆品、汽车、钟表珠宝高端消费品等专业贸易服务平台功能，推进国别（地区）中心建设，推动国别（地区）中心向联合馆升级，加快提升森兰国别汇等高端消费品保税展示交易平台能级。

(20)文化投资板块要在“一个平台五个中心”的产业阵型下，确保国艺中心项目投入全面运营，持续打造外高桥国家对外文化贸易基地，提升艺术品贸易便利化水平，配合市文物局举办文物艺术品专场交易活动，强化自贸区版权服务和保护，不断提高平台收益能力。

5、产城融合，推动土地效益倍增

(21)依托市、区支持产业发展加强规划土地工作推进机制和新区工作组，结合自贸区保税区域优势，做好园区土地规划转型升级，打造优势产业集聚园中园。一是全面梳理未开发土地，做好产业规划；二是全面梳理存量老旧物业，做好改造谋划，寻求土地用途调整和控规适用的解决方案，为转型发展提供支撑；三是加快推进低效物业二次开发利用的重点项目。

(22)提升经济密度，培育更多亿元楼宇（园区）。对自有楼宇（园区）内入驻企业进行排摸，分析经营状况，量身定制服务，提质增效。

(23)商业地产板块继续推进森兰区域建设，A4-2、D3-10 和电竞多功能馆等项目新开工，启动森兰南块、北块绿地管理用房建设，森兰湖景观项目完工，森兰智慧园区一期建成，雅诗阁公寓年内投入运营。

6、全员动员，促进服务效能倍增

(24)建立全员招商工作机制，打好存量客户牌。为每家客户确定服务专员，做好客户的日常沟通和重点拜访，随时掌握客户的动态信息。通过服务倍增，在做好稳商工作的同时，挖掘存量客户的价值和潜力，争取存量经济最大化。贯彻安商稳商就是有效招商的理念，力争重点项目一个不走。

(25)完善区域联动招商机制，牢牢把握招商引资这条经济发展的生命线，进一步加大产业投资区域统筹力度，创新招商模式，加快构建职能部门、街镇、开发主体等联动“大招商”格局。

(26)咨询服务板块要迎难而上，持续做好安商稳商工作，针对国税总局金税改革的适应性平台深度开发和改造、大客户个性化定制开发，加强客户管理，不断丰富“匠岭”产品服务，持续推动功能更新完善，逐步实现效能倍增。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

受新冠肺炎疫情影响，2020 年经济发展速度放缓在所难免，对国内经济和区域经济的冲击也难以避免，将对集团日常经营和发展目标提出严峻挑战。

1、对区域经济发展而言

——区内企业生产经营难。集团落实减免租金措施，将对约 1000 家租赁集团物业的中小企业，减免 2 月、3 月两个月的房租，是区属企业中减免面积最大、受惠企业最多的。但是，受疫情影响，企业一方面经营受影响严重，出现现金流、资金链问题，甚至面临倒闭风险；另一方面复工难、招工

难的问题，可能导致生产计划无法完成，最终导致订单流失甚至面临违约赔款风险。短期内，较难重塑企业信心，2020 年企业的生产经营难问题突出。

——招商引资难。疫情将严重影响招商引资，部分在谈项目或意向签约项目将延缓，甚至暂停，年度投资、增资计划可能终止，甚至不排除部分企业会发生减资的极端情况。增加了完成年度招商引资指标的不确定和不可控性。

——进出口业务将受影响。进出口业务尤其是对外出口业务会受影响，部分企业会调整供应链或业务模式，将原先在国内采购、国内生产的部分业务转移至其他国家，同时寻找海外的替代品，业务模式一旦形成，较难短时间内改变。

2、对集团自身经营而言

——建设项目成本增加进度延缓。受疫情影响，部分滞留在外的工人尚未返沪，返沪后需实施隔离观察，且隔离观察难以在工地宿舍内完成，将增加建设方的员工隔离成本。同时，在建待建项目的开复工审批非常谨慎，要保证防疫物资到位前提下再审批，工地人员密集，防疫物资需求量大，疫情期间的物资保障也是问题，会导致 2020 年在建项目，按期按进度完成的难度增大。

——集团经营压力加大。按照目前的情况，2020 年集团的经营压力非常大。一是面对约 1.73 亿元的租金减免，造成经营收入的减少难以消化；二是两个月租金收入的集中减少，部分重点项目的租金缓交，集团现金流将面临严重考验；三是按目前的经营计划，今年集团开发、投资的强度非常大，需要较强的资金保障；四是作为上市公司，今年难以保持经营业绩指标的全面增长。

为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，并以提质增效为抓手，不断增强企业自身核心竞争力以应对各类风险。包括：结合集团中长期发展规划，研究提出集团“十四五”规划发展总体思路、发展战略和业务发展计划，着力谋划结构调整、转型升级、资本运作等工作；强化上市公司规范治理，进一步提升公司系统法律事务管理力度，并加强日常监督管理和重点风险防控，提升公司治理水平；推进信息化项目建设，强化标准设计，提高管控效率，实现数据实时传输、共享共用；完善考核机制，探索市场化选人用人机制，建立干部能上能下、收入能增能减的考核激励机制，打造高素质人员队伍，提升人力资源管理水平；完善投资管理，优选股权投资项目，推动横向整合；强化资金管理，开展税收筹划，提升运营效益；强化审计监督，推进合规管理，完善内控风险防范机制；落实安全生产“党政同责、一岗双责”和企业主体责任，营造安全稳定的营商环境。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2017-2019 年度股东回报规划》的相关要求，制定了 2019 年度的利润分配预案，拟以 2019 年末总股本 1,135,349,124 股为基数，按每 10 股派发 2.4 元(含税)，共计派发现金股利金额为 272,483,789.76 元，占 2019 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 31.13%。利润分配方案经公司 2019 年度股东大会审议通过后实施。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	2.4	0	272,483,789.76	875,221,196.08	31.13
2018 年	0	2.2	0	249,776,807.28	830,410,605.14	30.08
2017 年	0	2.0	0	227,069,824.80	739,636,114.37	30.70

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
解决同业竞争	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，在中国境内将不再以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增房地产开发和经营（出租、销售）、现代物流、国际贸易业务（不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务），或不得以任何方式新增直接或间接参与任何与本公司构成竞争的任何业务或活动。	长期	否	是	详见 2013 年第一次临时股东大会中关于认可《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案	
解决关联交易	外高桥资产管理公司	1、外高桥资产管理公司将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在董事会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司所派出的董事履行回避表决的义务；在股东大会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司履行回避表决义务。2、本次交易完成后，外高桥资产管理公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则	长期	否	是		

2019 年年度报告

		和公允价格公平进行，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。外高桥资产管理公司和上市公司就相互间关联事项及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。					
置入资产价值保证及补偿	外高桥资产管理公司	因注入我公司的三家公司的不动产资产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	长期	否	是		
置入资产价值保证及补偿	上海东兴投资控股发展有限公司	因注入我公司的外联发的不动产资产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	长期	否	是		
解决土地等产权瑕疵	外高桥资产管理公司	承诺于 2009 年 6 月 30 日前办理完成新发展新兴楼房地产证。	2009/6/30	是	是		经公司第六届董事会第十三次会议、第六届董事会第十九次会议两次审议，同意新发展公司对新兴楼进行重建，待重建后再行办理产证。2013 年，本公司将新发展新兴楼重建项目纳入 2013 年非公开发行股票的募投项目，并在《非公开发行股票预案（修订稿）》中预计新发展新兴楼重建项目将于 2016 年 6 月竣工。但由于因新兴楼项目用地周边路段存在公用设施管线，根据政府有关部门要求，需采取措施对管线进行保护，使得项目施工比原计划略有延迟；同时，随着自贸区功能的不断深化，客户对办公物业的标准要求越来越高，为满足客户拎包入住的便利，故将原项目新兴楼建筑主体重建（不含精装修）变更为新兴楼建筑主体重建（含精装修），项目具体变更情况详见《关于公司变更部分募集资金投资项目的公告》，变更事项已经 2016 年年度股东大会审议通过。截至本报告期末，新兴楼项目已经竣工，并更名为“展新大厦”，产证办理工作已经完成。
其他	外高桥资产管理公司	1、保证公司人员独立（1）上市公司的总经理、副总经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职、并在上市公司领取薪酬，不会在外高桥资产管理公司及其关联方兼任除董事外的其他职务，继续保持上市公司人员的独立性；（2）上市公司具有完整、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于外高桥资产管理公司；（3）外高桥资产管理公司及其关联方推荐出任公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，外高桥资产管理公司及其关联方不干预公司董事会和股东大会已做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立、完整（1）上市公司具有完整的经营性资产；（2）外高桥资产管理公司不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。3、保证公司机构独立（1）上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；（2）上市公司与外高桥资产管理公司之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。4、保证公司业务独立（1）上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营等方面独立运作；（2）外高桥资产管理公司除通过行使合法的股东权利外，不干预上市公司的经营业务活动。（3）依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除外高桥资产管理公司及其关联方与公司之间的关联交易；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确	长期	否	是		

		保公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。5、保证公司财务独立（1）上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；（2）上市公司独立在银行开户，不与外高桥资产管理公司共用一个银行账户；（3）上市公司独立作出财务决策，外高桥资产管理公司不干预上市公司的资金使用；（4）上市公司依法独立纳税；（5）上市公司的财务人员独立，不在外高桥资产管理公司兼职和领取报酬。				
其他	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，不会利用对本公司控股股东地位损害本公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。	长期	否	是	

（二）公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

（三）业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

①财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、9。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（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。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

2019 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
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	355,114,252.13	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	355,114,252.13
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）		其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	3,558,130.70	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,558,130.70
应收账款	摊余成本	522,107,385.16	应收账款	摊余成本	522,107,385.16
其他应收款	摊余成本	1,375,610,338.30	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			其他流动资产	摊余成本	

			其他应收款	摊余成本	1,375,610,338.30
--	--	--	-------	------	------------------

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新 计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融资产	355,114,252.13	-355,114,252.13		
交易性金融资产		355,114,252.13		355,114,252.13
应收账款	522,107,385.16			522,107,385.16
其他应收款	1,375,610,338.30			1,375,610,338.30
可供出售金融资产	3,558,130.70	-3,558,130.70		
其他权益工具投资		3,558,130.70		3,558,130.70

于 2019 年 1 月 1 日，本公司对以摊余成本计量的金融资产的减值按照新金融工具准则要求进行了测算，测算的损失准备与原准则下计提的坏账准备无重大差异。

③新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本集团对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新债务重组准则对本集团财务状况和经营成果无影响。

④非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本集团对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新非货币性资产交换准则对本集团财务状况和经营成果无影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

√适用 □不适用

新所（致同）与前所（天职国际）沟通和交接情况正常、有序。

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	185.4	175
境内会计师事务所审计年限	7	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	45

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

鉴于天职会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 7 年为公司提供年报审计服务及内部控制审计服务，为继续保持公司财务报告审计及内部控制审计的独立性、客观性与公允性，经公司董事会审计委员会、董事会审议，并提交公司 2018 年度股东大会审议通过《关于聘请 2019 年年报审计和内控审计会计师事务所的议案》，公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2019 年度年报审计与内部控制审计服务。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**股权激励情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	进展情况	查询索引
------	------	------

<p>经 2010 年 3 月 13 日第六届董事会第二十次会议、2009 年度股东大会审议：同意新发展公司向新市镇公司定向预定房源，新市镇公司与外高桥保税区微电子园区项目动迁居民签订预售合同，新发展公司预定房屋单价为 5599 元/平方米，总价约为 616,015,977.5 元。</p>	<p>2016 年 7 月，新发展与新市镇公司就本合同进行了阶段性结算。新发展公司向新市镇公司退还了 4903.8 平方米房屋。本次阶段性结算结束后，新发展公司已经实际使用 106345.88 平方米房屋，合计向新市镇公司支付 588,559,601.30 元，其中：新发展公司向新市镇公司支付房款为 178,033,609.30 元，动迁居民向新市镇公司支付房款为 410,525,992 元。新发展公司将视实际需求适时使用剩余的约 1647.66 平方米房屋。</p> <p>截至本报告期末，合同履行情况符合合同约定。</p>	<p>详见公告临 2010-007</p>
<p>经 2013 年 2 月 6 日第七届董事会第十五次会议审议，公司控股子公司新发展公司向新市镇公司按 8,300 元/平方米的价格购买约 12,666.64 平方米的动迁商品房（最后面积以实际成交为准），总价约为 105,133,112 元。</p>	<p>2016 年 6 月 28 日，新发展公司与新市镇公司签订了《新高苑配套商品房定向预订协议(二)》（协议内容详见临时公告 2016-024）。新发展公司已向新市镇公司支付了配套商品房购房款 56,461,131.00 元，居民已支付房款约 40,909,655 元，新发展公司将原协议项下的 935.22 平方米动迁房退还给新市镇公司，该退回房屋对应的房款为 7,762,326.00 元从交易总价 105,133,112.00 元中扣减。新市镇公司不再就本协议项下的房屋向动迁居民收取房款。购置的动迁商品房均已按时交付。</p> <p>截至本报告期末，合同履行情况符合合同约定。</p>	<p>详见公告临 2013-003、临 2016-020、024</p>
<p>经公司 2014 年度股东大会、2015 年度股东大会审议，新发展公司于 2015 年 7 月与关联方同懋公司签订《新高苑东苑配套商品房预订协议》，新发展公司向同懋公司定向预订购买新高苑东苑一期、二期配套商品房（期房），总面积约为 11000.84 平方米（其中一期期房面积 8982.14 平方米、二期期房面积 2018 平方米，最后面积以实际成交为准），交易单价为 12,000 元/平方米，暂估总价为 132,010,080 元。</p>	<p>2019 年 9 月 29 日，新发展公司与同懋公司签订了《关于《新高苑东苑配套商品房定向预订协议》的结算协议》。结算情况如下：新发展公司共已用及预留房屋面积 8095.39 平方米；总房款 97,144,560 元；新发展公司已向同懋公司支付房款 66,005,040 元。同懋公司收到居民房款 33,492,526 元。同懋公司应向新发展公司退还新高东苑房款 2,353,006 元。2019 年 11 月，同懋公司已支付退房款。</p> <p>截至本报告期末，本合同已经履行完毕。</p>	<p>详见公告临 2015-018、024、临 2016-017、027</p>
<p>经公司 2014 年度股东大会、2015 年度股东大会审议，物流开发公司（系外联发公司持股 90%的子公司）于 2015 年 6 月与关联方同懋公司签订《新高苑东苑配套商品房预订协议》，预购买同懋公司的新高苑东苑一期、二期配套商品房，总面积约为 67101.67 平方米（其中一期期房面积 50101.67 平方米、二期期房面积 17000 平方米，最后面积以实际成交为准），交易单价为 12,000 元/平方米，暂估总价为 805,220,040 元。</p>	<p>2016 年 10 月 8 日，物流开发公司与同懋公司签订了《新高苑东苑配套商品房定向预订协议补充协议》。</p> <p>截止至 2019 年 12 月 31 日，物流开发公司已支付相关购房款 475,458,707 元。动迁安置房已交付使用，居民集中与同懋公司签订配套商品房预售合同，并支付购房款。尚未最终结算。</p> <p>合同履行情况符合合同约定。</p>	<p>详见公告临 2015-018、024、临 2016-017、027</p>

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	进展情况	查询索引
<p>经第九届董事会第七次会议以及2018年年度股东大会审议通过，本公司以现金、按协议收购的方式收购控股股东上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“外资管公司”）持有的上海自贸区股权投资基金管理有限公司（以下简称“自贸区基金”）14.2857%股权，交易价格约为1,463.99万元，本次收购完成后，本公司持有自贸区基金14.2857%的股权；本公司以现金、按协议收购的方式收购浦东投控控股的上海外高桥新市镇开发管理有限公司（以下简称“新市镇公司”）持有的上海恒懋置业有限公司（以下简称“恒懋公司”）100%股权，股权收购价格约为81,497.84万元，同时公司出资承接新市镇公司持有恒懋公司约2.1亿元人民币的债权，交易价格共计约10.251亿元，本次收购完成后，本公司持有恒懋公司100%的股权；本公司以现金、按协议收购的方式收购外资管公司持有的上海外高桥英得网络信息有限公司（以下简称“英得公司”）20.58%股权及关联方新市镇公司控股的上海外高桥保税区投资实业有限公司持有的英得网络公司28.42%股权，交易价格共计约1,920.96万元，本次收购完成后，公司持有英得网络公司49%的股权；本公司全资子公司上海自贸区国际文化投资发展有限公司（以下简称“文化投资公司”）以现金、按协议收购的方式收购外资管公司持有的上海外高桥国际文化艺术发展有限公司（以下简称“文化发展公司”）100%股权，交易价格约为1,968万元，本次收购完成后，文化投资公司持有文化发展公司100%的股权。本次关联交易总额为10.785亿元人民币，其中股权收购价格约为8.69亿，承接债权2.1亿元。</p>	<p>截至本报告披露日，自贸区基金、恒懋公司、英得网络公司、文化发展公司均已经完成工商变更登记手续。</p>	<p>详见公告临2019-020、026、033</p>

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	进展情况	查询索引
经第九届董事会第六次会议审议通过，公司与关联方上海浦东投资控股（集团）有限公司、上海东鑫恒信投资管理有限公司、上海张江（集团）有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司共同参与设立“上海浦东科技创新投资基金”。全体合伙人认缴出资总额为人民币55.01亿元，其中公司作为有限合伙人认缴出资人民币4亿元。	本报告期内，公司已签署《上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，上海浦东科技创新投资基金合伙企业已完成工商登记及中国证券投资基金业协会备案，全体合伙人已完成第一期出资额的募集，本期公司出资额为8000万。	详见公告临2019-010、011、030

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权委托管理	2019年1月1日	2021年12月31日	3,972,214.56	协议定价(注一)	增加利润	是	控股股东
上海浦东投资控股(集团)有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权委托管理	2019年1月1日	2021年12月31日	36,888,893.73	协议定价(注二)	增加利润	是	间接控股股东

托管情况说明

注一：本公司与控股股东上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“外资管公司”）签订《委托管理协议》（详见公告临 2015-038、061）。

1、本报告期内，公司确认股权托管收入 3,972,214.56 元，合同履行情况符合合同约定。

2、本公司与控股股东外资管公司签订《委托管理协议》，根据协议约定，“委托经营期限为 3 年，自委托管理协议生效之日起计算。期限届满，如未出现委托管理协议约定的应终止委托经营的情形，则协议自动延续至各方一致同意终止或出现本协议约定应予终止之日。”3 年委托经营期限至 2018 年 8 月 31 日，因未出现应予终止委托经营的情形，故委托经营协议将继续有效。

2019 年度涉及托管的有以下公司：上海外高桥英得网络信息有限公司，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司，上海浦东发展集团财务有限责任公司，天安财产保险股份有限公司，上海人寿保险股份有限公司和上海自贸区股权投资基金管理有限公司；本公司按照托管协议约定继续向控股股东外资管公司收取委托管理费。

注二：本公司与间接控股股东上海浦东投控（集团）有限公司（以下简称“投控集团”，持有本公司控股股东外资管公司 100%股权）签订《委托经营管理协议》（详见公告临 2019-020、027）。

1、本报告期内，公司确认股权托管收入 36,888,893.73 元，合同履行情况符合合同约定。

2、本公司与间接控股股东投控集团签订《委托经营管理协议》。根据本协议约定：

(1) 本公司接受投控集团委托，管理投控集团全资持有的上海外高桥新市镇开发管理有限公司股权，本公司按照协议约定向投控集团收取委托管理费。

(2) 根据《委托经营管理协议》约定，“委托经营的期限为三年，自 2019 年 1 月 1 日起计算。期限届满，如未出现本协议约定的应予终止委托经营的情形，则协议自动延续至各方一致同意终止或出现本协议约定应予终止之日。”

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海景和健康产业发展有限公司	全资子公司	台州外高桥联通药业有限公司	408.04	2012-11-29	2012-11-29	2013-11-29	连带责任担保	否	是	408.04	否	否	其他
上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	上海浦隽房地产开发有限公司	80,000.00	2019-8-20	2019-8-20	2022-8-4	连带责任担保	否	否		否	是	关联方
上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	森兰名轩购房客户	2,000.00	2019-12-31	2019-12-31	2020-12-31	连带责任担保	否	否		否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										82,000			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										82,408.04			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										222,201.92			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										199,900			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										282,308.04			
担保总额占公司净资产的比例（%）										27			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										80,000.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）										80,000.00			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明										逾期担保情况说明：景和公司为台州公司担保的合同金额为500万元，景和公司已经履行了部分担保责任（91.96万元），剩余担保金额为408.04万元。			

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
企业委贷	自有资金	-30,000,000.00	0	

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
上海外高桥集团财务有限公司		30,000,000.00	2018-2-1	2019-7-16	自有资金	园区开发	到期还本按季付息	4.5675%	285,468.75	285,468.75	已收回	是	否	

其他情况

适用 不适用

注：上述委托贷款为公司向启东公司的委托贷款，在合并报表时，已予以抵销（公司系统内资金池业务同此口径）。

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

1、公司与浦东新区河道署签订了《高南河水系工程项目投资建设与政府回购协议书》（详见公告临 2009-026）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司已经收到全部回购款；高南河水系建设工程尚未全部完工；目前协议仍在持续履行中。

2、公司第七届董事会第二十五次会议审议同意公司向浦东新区高行镇人民政府或其指定单位购置位于张扬北路西侧、东熙路北侧、浦东北路东侧、德爱路南侧的外高桥新市镇 G 地块内约 80000 平方米动迁安置房，购房总价暂定为 66,400 万元（最终结算总价按浦东新区有关政府部门认定的结算单价和实际使用房屋的实测面积计算为准）。

(1) 2014 年 3 月，公司与高行镇政府签定购房协议，购买约 33118.22 平方米（492 套）动迁安置房，单价 8300 元/平方米，总价约 274,881,226 元。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已支付 219,904,980.80 元，动迁安置房尚未交付使用。

(2) 2015 年 2 月，公司与高行镇政府签定购房协议，购买约 26294.58 平方米（288 套）动迁安置房，单价 8300 元/平方米，总价约 218,245,014 元。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已支付 32,736,752 元，动迁安置房尚未交付使用。

(3) 2016 年 3 月，公司与高行镇政府签定购房补充协议明确：因五洲大道南侧 300 米绿化带动迁项目由本公司委托高行镇政府具体实施，故动迁安置房房源由高行镇政府统筹使用，本公司除已支付的购房款外，不再按原购房协议的约定分期支付购房款；待 300 米绿化带项目动迁全部完成审计核算、且政府办妥使用房屋的房地产权证（大产证）并负责协助办理小产证后叁拾日内按实结算支付。高行镇政府应每季度定期将房源使用情况书面告知我公司。

合同履行情况符合合同约定。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

详见《2019 年度社会责任报告》

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司同时披露《2019 年度社会责任报告》，全文见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	65,620
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	63,400

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海外高桥资产管理 有限公司	0	602,127,116	53.03		无		国有法人
上海国际集团资产 管理有限公司	0	21,406,898	1.89		未知		国有法人
中国长城资产管理 股份有限公司	-11,350,000	13,195,454	1.16		未知		其他
安徽省铁路发展基 金股份有限公司	-3,341,117	9,386,155	0.83		未知		其他
鑫益(香港)投资 有限公司	0	6,923,640	0.61		无		其他
中央汇金资产管理 有限责任公司	0	6,772,900	0.60		未知		其他

2019 年年度报告

中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	1,188,555	6,572,004	0.58		未知		其他
中国证券金融股份有限公司	0	6,444,365	0.57		未知		其他
安徽省投资集团控股有限公司	-981,988	5,790,912	0.51		未知		其他
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	-115,974	3,694,026	0.33		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海外高桥资产管理有限公司	602,127,116	人民币普通股	602,127,116				
上海国际集团资产管理有限公司	21,406,898	人民币普通股	21,406,898				
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	人民币普通股	13,195,454				
安徽省铁路发展基金股份有限公司	9,386,155	人民币普通股	9,386,155				
鑫益（香港）投资有限公司	6,923,640	境内上市外资股	6,923,640				
中央汇金资产管理有限责任公司	6,772,900	人民币普通股	6,772,900				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	6,572,004	人民币普通股	6,572,004				
中国证券金融股份有限公司	6,444,365	人民币普通股	6,444,365				
安徽省投资集团控股有限公司	5,790,912	人民币普通股	5,790,912				
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	3,694,026	人民币普通股	3,694,026				
上述股东关联关系或一致行动的说明	鑫益（香港）投资有限公司系公司股东上海外高桥资产管理有限公司的全资子公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海外高桥资产管理有限公司
单位负责人或法定代表人	刘宏
成立日期	1992年12月10日

主要经营业务	对国有资产经营管理、实业投资、区内房地产开发经营、国内贸易（除专项规定）、区内贸易、外商投资项目咨询、保税区与境外之间的贸易。
--------	---

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

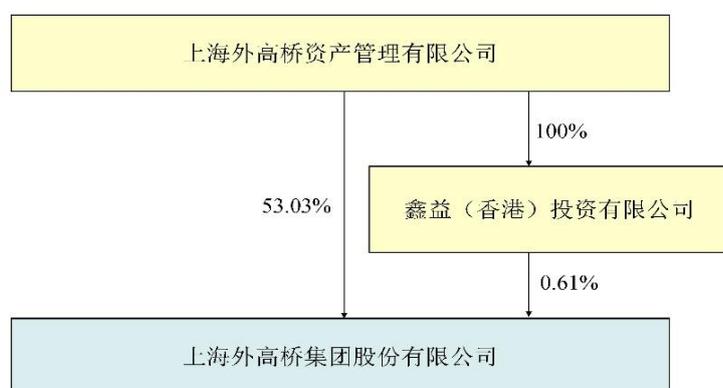
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996 年 9 月 1 日
主要经营业务	受上海市浦东新区人民政府的委托，专司浦东新区国有资产管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	陆家嘴、张江高科、外高桥、浦东建设及上工申贝的实际控制人或控股股东。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

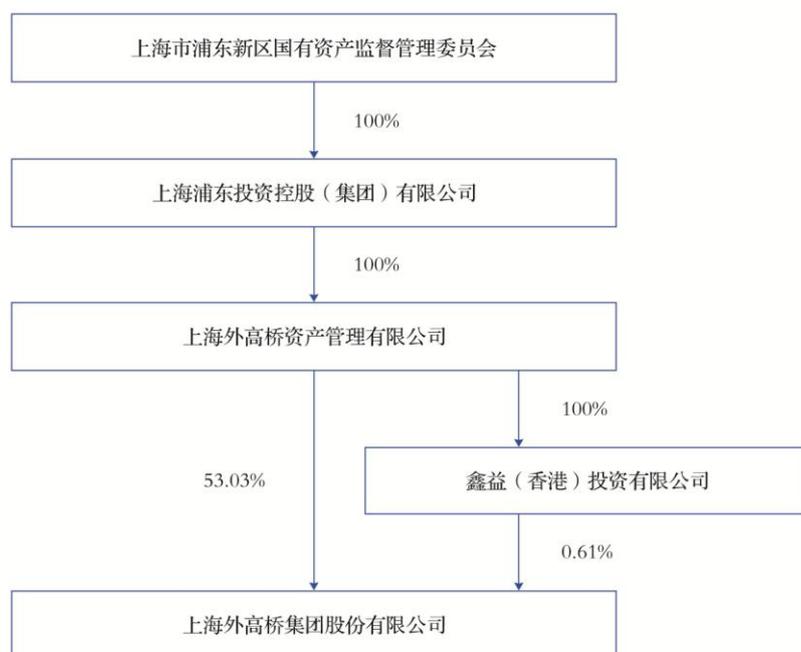
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
刘宏	董事长	男	58	2015年9月2日	2021年6月6日			125.44	否
俞勇	董事、总经理	男	50	2017年10月16日	2021年6月6日			86.81	否
张浩	董事、副总经理	男	57	2018年1月30日	2021年6月6日			83.75	否
李伟	董事、副总经理	男	46	2015年8月13日	2021年6月6日			101.75	否
刘广安	董事	男	42	2018年6月7日	2021年6月6日				是
冯正权	独立董事	男	77	2015年5月29日	2021年5月28日			12.00	否
李志强	独立董事	男	53	2014年5月29日	2020年5月28日			12.00	否
宗述	独立董事	男	57	2016年6月24日	2021年6月6日			12.00	否
杨琴华	监事会主席	女	60	2018年6月7日	2020年3月23日				否
李萍	监事会副主席	女	53	2018年6月7日	2021年6月6日			83.58	否
王燕华	职工监事	女	51	2018年6月7日	2021年6月6日			99.53	否
陆震	职工监事	女	48	2015年4月24日	2021年6月6日			51.08	否
张舒娜	副总经理	女	46	2018年1月30日	2021年6月6日			83.16	否
胡环中	副总经理	男	48	2018年1月30日	2021年6月6日			82.97	否
黄丹	副总经理	男	44	2019年10月30日	2021年6月6日			11.41	否
张爱平	原董事	男	58	2018年6月7日	2019年12月17日				否
钱筱斌	原监事	男	43	2018年6月7日	2019年10月28日				否
合计	/	/	/	/	/			845.48	/

姓名	主要工作经历
刘宏	曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理。 本报告期末任本公司党委书记、第九届董事会董事长；上海外高桥资产管理公司总经理、执行董事；上海畅联国际物流股份有限公司副董事长、摩根大通证券（中国）有限公司副董事长。
俞勇	曾任上海新发展进出口贸易实业有限公司总经理、上海保税商品交易市场第二市场有限公司总经理、上海市外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理。 本报告期末任本公司党委副书记、第九届董事会董事、总经理；上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。
张浩	曾任上海市浦东新区经济贸易局党组成员、副局长，上海市浦东新区经济委员会（农业委员会）党组成员、副主任，上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。 本报告期末任本公司党委委员、第九届董事会董事、副总经理；上海外高桥保税区联合发展有限公司董事长、上海市外高桥保税区新发展有限公司董事长、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长、上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长、上海外高桥株式会社董事长。
李伟	曾任上海市政协办公厅正处级干部，上海外高桥资产管理公司党委委员、副总经理。 本报告期末任本公司党委委员、第九届董事会董事、副总经理；上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、总经理，上海自贸区联合发展有限公司副董事长。
刘广安	曾任上海市政府办公厅秘书处副调研员、上海国际集团有限公司办公室、董事会办公室副主任、战略研究部总经理。 本报告期末任本公司第九届董事会董事，上海国际集团资产管理有限公司党委副书记、副董事长、总经理。
冯正权	曾任上海财经大学会计系教师；上海财经大学研究生部主任；上海爱建股份有限公司、上海复旦张江生物医药股份有限公司、上海医药股份有限公司、上海同济科技实业股份有限公司、上海金桥出口加工区股份有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、天安财产保险股份有限公司独立董事。 本报告期末任本公司第九届董事会独立董事。
李志强	曾任上海市金茂律师事务所律师、高级合伙人、美国格杰律师事务所中国法律顾问。 本报告期末任本公司第九届董事会独立董事，上海金茂凯德律师事务所创始合伙人，上海豫园旅游商城股份有限公司董事。
宗述	曾任上海百盛购物中心副总经理，总经理；新加坡美罗（私人）有限公司中国项目部总经理；上海尚代企业发展有限公司董事长。 本报告期末任本公司第九届董事会独立董事，尚济孵化器（上海）有限公司董事长。
杨琴华	曾任浦东新区顾路镇副镇长；浦东新区高东镇党委副书记、镇长（正处级）；浦东新区高桥镇党委副书记、常务副镇长；浦东新区金桥镇党委副书记、镇长；浦东新区张江功能区域党工委委员，合庆镇党委书记、人大主席。 本报告期末任本公司第九届监事会主席

李萍	曾任同济大学图书馆副馆长；上海市浦东新区城市建设投资发展总公司党委办主任；上海浦东发展（集团）有限公司人力资源部总经理、党委办公室主任、党委委员、纪委书记、工会主席；上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委书记。 本报告期末任本公司第九届监事会副主席、党委副书记、纪委书记。
王燕华	曾任上海外高桥（集团）有限公司办公室副主任、上海外高桥（集团）有限公司工会委员会主席、行政总监兼办公室主任。 本报告期末任本公司第九届监事会职工监事、行政总监兼办公室主任、工会委员会主席。
陆震	本报告期末任本公司第九届监事会职工监事，上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司纪委委员、党委办公室主任兼人力资源部总经理。
张舒娜	曾任上海张江（集团）有限公司融资财务部经理、财务管理部经理，副总经济师。 本报告期末任本公司党委委员、副总经理、董事会秘书；上海外高桥集团财务有限公司董事长，申高贸易有限公司董事，上海自贸区股权投资基金管理有限公司董事，上海人寿保险股份有限公司监事。
胡环中	曾任上海外高桥（集团）有限公司行政办公室副主任，上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长、总经理，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司常务副总经理。 本报告期末任本公司党委委员、副总经理；上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长；上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司（国家对外文化贸易基地）副董事长。
黄丹	曾任上海市外高桥保税区新发展有限公司、上海外高桥保税区投资实业有限公司财务总监，上海外高桥（集团）有限公司计划财务部总经理。 本报告期末任上海外高桥集团股份有限公司党委委员、副总经理；上海外高桥集团财务有限公司党支部书记、总经理。
张爱平	曾任本公司第九届董事会董事。
钱筱斌	曾任本公司第九届监事会监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一)在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘宏	上海外高桥资产管理有限公司	总经理、执行董事	2016 年 2 月	
刘广安	上海国际集团资产管理有限公司	党委副书记、副董事长、总经理	2018 年 1 月	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
在其他单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员主要工作经历。			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	高级管理人员的报酬根据董事会目标完成情况发放。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，2018 年年度股东大会、第九届董事会第七次会议审议通过《关于提请股东大会确认 2018 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额及批准 2019 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额的议案》；第九届董事会第九次会议审议通过《关于公司经营层（副职领导）2018 年度绩效考核结果认定的议案》；第九届董事会第十次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2019 年度绩效考核方案的议案》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据考核结果支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司 2019 年合计向公司董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 845.48 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
俞勇	董事、总经理	聘任	经第九届董事会第十次会议审议通过，聘任俞勇先生担任公司总经理。

黄丹	副总经理	聘任	经第九届董事会第十次会议审议通过，聘任黄丹先生担任公司副总经理。
张爱平	原董事	离任	辞职
钱筱斌	原监事	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	131
主要子公司在职员工的数量	2,809
在职员工的数量合计	2,940
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,010
销售人员	749
技术人员	284
财务人员	228
行政人员	669
合计	2,940
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
大专以下	957
大专	828
本科	988
研究生	163
博士	4
合计	2,940

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包支付的报酬总额	114,044,060.00
-------------	----------------

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、 公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。

公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略与发展委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会等四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会工作规则》、《董事会战略与发展委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露暂缓与豁免管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、《募集资金管理办法》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《关联交易管理办法》、《会计核算制度》、《财务管理制度》等。

2019年，董事会紧密结合公司国资国企改革进程，全面梳理并完善公司治理制度。其中，补充修订2项制度，分别是《投资管理办法（试行）》和《内部审计制度》。公司严格按照证监会、交易所及公司制度的规定，真实、准确、完整、及时地通过上海证券交易所、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作及重大事项的内幕知情人登记备案，着重落实对保护中小投资者利益的保护。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 6 月 5 日	www.sse.com.cn	2019 年 6 月 6 日

股东大会情况说明

适用 不适用

2018 年年度股东大会通过以下议案：

- 1、关于 2018 年度董事会工作报告的议案
- 2、关于 2018 年度监事会工作报告的议案
- 3、关于 2018 年度独立董事述职报告的议案
- 4、关于 2018 年度报告及摘要的议案
- 5、关于 2018 年度财务决算和 2019 年度财务预算的议案
- 6、关于 2018 年度利润分配的议案
- 7、关于 2018 年度对外担保执行情况及 2019 年度对外担保的议案
- 8、关于 2018 年日常关联交易执行情况及 2019 年日常关联交易预计的议案
- 9、关于聘请 2019 年年报审计和内控审计会计师事务所的议案
- 10、关于公司拟申请注册发行不超过 100 亿元债券类产品的议案
- 11、关于拟收购控股股东部分股权资产暨关联交易的议案
- 12、关于受托管理控股股东部分股权资产暨关联交易的议案
- 13、关于对房地产项目储备进行授权的议案
- 14、关于提请股东大会确认 2018 年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准 2019 年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
刘宏	否	6	6	2	0	0	否	1
俞勇	否	6	6	2	0	0	否	1
张浩	否	6	6	2	0	0	否	1

李伟	否	6	6	2	0	0	否	1
刘广安	否	6	6	4	0	0	否	0
冯正权	是	6	6	2	0	0	否	1
李志强	是	6	5	5	1	0	否	0
宗述	是	6	6	2	0	0	否	1
张爱平	否	5	5	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，2018 年年度股东大会、第九届董事会第七次会议审议通过《关于提请股东大会确认 2018 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额及批准 2019 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额的议案》；第九届董事会第九次会议审议通过《关于公司经营层（副职领导）2018 年度绩效考核结果认定的议案》；第九届董事会第十次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2019 年度绩效考核方案的议案》。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。详细情况参见内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

十、 其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债	16 外高 01	136404	2016 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 27 日	5,000,000.00	3.50	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所

券（第一期）								
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 外高 02	136581	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	393,001,000.00	3.60	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 外高 03	136666	2016 年 8 月 30 日	2021 年 8 月 30 日	205,000,000.00	3.38	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司于 2019 年 4 月 23 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）2019 年付息公告》，债权登记日为 2019 年 4 月 26 日，付息日为 2019 年 4 月 27 日。该次付息工作已于 2019 年 4 月 27 日实施完毕。

2、公司于 2019 年 7 月 24 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于 2016 年公司债券（第二期）2019 年付息公告》，债权登记日为 2019 年 7 月 26 日，付息日为 2019 年 7 月 27 日。该次付息工作已于 2019 年 7 月 27 日实施完毕。

3、公司于 2019 年 8 月 27 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于 2016 年公司债券（第三期）2019 年付息公告》，债权登记日为 2019 年 8 月 29 日，付息日为 2019 年 8 月 30 日。该次付息工作已于 2019 年 8 月 30 日实施完毕。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1、公司于 2019 年 3 月 15 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于“16 外高 01”公司债券回售的公告》，回售申报期为 2019 年 3 月 25 日至 2019 年 3 月 27 日，回售资金发放日为 2019 年 4 月 29 日。该次回售工作已于 2019 年 4 月 29 日实施完毕，本次回售实施完毕后，“16 外高 01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 5,000 手。

2、公司于 2019 年 6 月 18 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于“16 外高 02”公司债券回售的公告》，回售申报期为 2019 年 6 月 25 日至 2019 年 6 月 27 日，回售资金发放日为 2019 年 7 月 29 日。该次回售工作已于 2019 年 7 月 29 日实施完毕，本次回售实施完毕后，“16 外高 02”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 393,001 手。

3、公司于 2019 年 8 月 2 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于“16 外高 03”公司债券回售的公告》，回售申报期为 2019 年 8 月 9 日、2019 年 8 月 12 日、2019 年 8 月 13 日，回售资金发放日为 2019 年 8 月 30 日。该次回售工作已于 2019 年 8 月 30 日实施完毕，本次回售实施完毕后，“16 外高 03”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 205,000 手。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2206 室
	联系人	周伟、孔林杰
	联系电话	021-68801581
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

截止本年度报告批准报出日，公司发行的各期公司债券均严格按照募集说明书承诺的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 6 月 18 日对公司主体信用状况及公司在存续期内的公司债券进行跟踪评级。跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为稳定；维持“16 外高 01”、“16 外高 02”及“16 外高 03”的债项信用等级为“AAA”。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	22.27	22.36	-0.4	
流动比率	1.01	1.00	1.38	
速动比率	0.38	0.34	12.46	
资产负债率 (%)	68.78	64.90	5.97	
EBITDA 全部债务比	14.12	19.60	-27.97	
利息保障倍数	3.04	2.58	17.91	
现金利息保障倍数	-2.65	3.37	-178.67	主要为经营活动现金净流量为负
EBITDA 利息保障倍数	4.39	3.64	20.62	
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
利息偿付率 (%)	100	100	0.00	
基本每股收益 (元 / 股)	0.77	0.72	6.94	
稀释每股收益 (元 / 股)	0.77	0.72	6.94	
扣除非经常性损益后的基本每股 收益 (元 / 股)	0.78	0.48	62.5	
加权平均净资产收益率 (%)	7.90	7.56	4.5	
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率 (%)	8.46	5.47	54.66	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、2019 年 2 月 1 日，公司完成 2018 年度第四期超短期融资券的兑付工作，本息兑付总额为人民币 406,609,315.07 元。

2、2019 年 2 月 20 日，公司完成 2018 年度第五期超短期融资券的兑付工作，本息兑付总额为人民币 407,298,630.14 元。

3、2019 年 2 月 25 日，公司完成 2018 年度第六期超短期融资券的兑付工作，本息兑付总额为人民币 407,298,630.14 元。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

公司与国内各主要商业银行保持了长期稳定的合作关系，获得了各银行信贷的有力支持。报告期末，发行人获得的银行授信总额为 471.6 亿元，其中已用授信额度 134.6 亿元，尚可使用授信额度 337 亿元。（以上授信额度及已使用授信额度包含集团财务公司）

报告期内，本公司按时偿还银行贷款，不存在展期及减免情况等。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、 审计报告

√适用 □不适用

审计报告

致同审字（2020）第 310ZA6452 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称外高桥集团股份）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了外高桥集团股份 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，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）房产销售的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、25 和附注五、43。

1、 事项描述

2019 年度，外高桥集团股份在合并报表中列报的营业总收入 900,515.70 万元，其中房产销售收入金额为 155,119.56 万元，占营业总收入的 17.23%。由于房产销售收入毛利较高，对利润贡献较大，是利润表的重要项目，因此我们将房产销售收入的确认识别为关键审计事项。

2、 审计应对

我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解、评价并测试与房产销售相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）获取并了解与收入确认相关的会计政策，复核相关会计政策是否符合准则的要求且得到一贯地运用；

(3) 获取并检查房地产销售合同，对与房产销售收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行分析和评估；

(4) 选取样本检查与确认房产销售收入相关的支持性文件，包括销售合同、销售发票、收款凭证、房屋交接流转单等，并结合网上房地产信息及预售许可证的查询判断房地产销售业务的真实性，以评价相关房产销售收入是否已按照外高桥集团股份的收入确认政策确认；

(5) 就资产负债表日前后确认的房产销售收入核对至房屋交接确认书等支持性文件，以评估房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三、12 和附注五、8。

1、事项描述

截至 2019 年 12 月 31 日，外高桥集团股份房地产开发业务存货的账面价值 1,087,388.48 万元，占期末资产总额的 31.20%。外高桥集团股份对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的确定涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将房地产开发业务的存货可变现净值识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评价并测试与房地产存货减值相关的内部控制的设计和运行有效性；

(2) 对期末存货项目实施监盘，观察是否存在长期未予开发的土地，长期停工的项目以及长期未出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

(3) 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本期计提的存货跌价准备金额是否正确；

(4) 对于已完工开发产品，在抽样的基础上，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品或周边楼盘价格和资产负债表日后销售价格进行比较，将管理层估计的销售费用和相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值所使用数据的合理性；

(5) 对于未完工的开发成本，在抽样的基础上，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品或周边楼盘价格和资产负债表日后销售价格进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部成本预算、开发进度进行比较，将管理层估计的销售费用和相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值所使用数据的合理性。

四、其他信息

外高桥集团股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括外高桥集团股份 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

外高桥集团股份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，管理层负责评估外高桥集团股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算外高桥集团股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督外高桥集团股份的财务报告过程。

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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对外高桥集团股份的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外高桥集团股份不能持续经营。

（5）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。

（6）就外高桥集团股份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。

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。

致同会计师事务所

中国注册会计师 王龙旷

(特殊普通合伙)

中国注册会计师 王恒忠

中国·北京

二〇二〇年四月二十七日

二、 财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,895,129,653.89	1,715,236,880.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		350,337,983.86	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			355,114,252.13
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		430,644,102.22	522,107,385.16
应收款项融资			
预付款项		2,603,934,423.37	118,273,169.88
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,373,902,307.76	1,399,650,971.83
其中：应收利息			3,624,289.92
应收股利			
买入返售金融资产			1,150,000,000.00
存货		11,060,904,423.08	10,319,421,202.80
持有待售资产		2,500,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		102,815,410.04	101,717,797.32
流动资产合计		17,820,168,304.22	15,681,521,659.83

非流动资产:			
发放贷款和垫款		421,253,630.54	429,000,000.00
债权投资			
可供出售金融资产			3,558,130.70
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,231,835,249.21	866,363,977.81
其他权益工具投资		1,485,172.82	
其他非流动金融资产		80,000,000.00	
投资性房地产		13,308,641,429.88	13,201,863,970.22
固定资产		789,911,663.71	971,703,491.93
在建工程		580,611,428.89	425,355,766.39
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		60,315,290.60	64,296,772.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		41,748,079.12	42,925,990.87
递延所得税资产		471,935,726.37	416,371,847.39
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,987,737,671.14	16,421,439,947.58
资产总计		34,807,905,975.36	32,102,961,607.41
流动负债:			
短期借款		10,243,397,995.49	4,842,657,493.70
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		57,176,216.02	82,915,177.75
应付账款		1,715,259,531.92	1,456,523,798.39
预收款项		500,916,607.20	2,184,484,166.26
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放		1,358,660,659.45	1,502,509,775.92
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		118,116,066.54	127,354,794.33
应交税费		1,588,185,050.67	1,350,414,649.48
其他应付款		1,931,354,668.45	1,619,629,314.43
其中: 应付利息			69,846,989.71
应付股利		33,374,545.20	4,763,503.15
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		93,822,493.19	907,500,000.00
其他流动负债			1,633,823,624.99
流动负债合计		17,606,889,288.93	15,707,812,795.25

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		1,777,222,197.29	942,765,063.54
应付债券		3,599,606,860.27	2,996,779,232.65
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		779,136,883.14	849,538,880.62
长期应付职工薪酬			
预计负债		60,784,129.82	22,075,288.47
递延收益		112,827,173.97	311,731,990.54
递延所得税负债		4,110,953.50	4,670,805.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,333,688,197.99	5,127,561,261.17
负债合计		23,940,577,486.92	20,835,374,056.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,605,950,299.24	4,444,971,328.80
减：库存股			
其他综合收益		-4,677,697.61	-5,502,968.05
专项储备			
盈余公积		725,638,847.60	684,180,550.40
一般风险准备		14,181,091.36	6,729,485.60
未分配利润		5,072,507,170.38	4,495,972,684.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,548,948,834.97	10,761,700,205.29
少数股东权益		318,379,653.47	505,887,345.70
所有者权益（或股东权益）合计		10,867,328,488.44	11,267,587,550.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计		34,807,905,975.36	32,102,961,607.41

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		276,828,388.90	836,960,713.73
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款		41,945,744.35	24,509,649.70
应收款项融资			
预付款项		2,554,851,701.02	18,455,035.08
其他应收款		1,494,018,577.46	1,704,524,881.02
其中：应收利息			23,919,949.40
应收股利			
存货		7,357,894,613.88	6,440,627,765.48
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,311,504,383.02	2,179,399,109.23
流动资产合计		13,037,043,408.63	11,204,477,154.24
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			1,058,130.70
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,603,299,722.31	5,601,107,015.36
其他权益工具投资		1,485,172.82	
其他非流动金融资产		80,000,000.00	
投资性房地产		2,856,280,849.48	2,886,901,081.62
固定资产		157,604,750.06	160,703,867.52
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,229,085.55	3,094,721.14
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		452,611,457.89	354,546,410.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,152,511,038.11	9,007,411,226.89
资产总计		23,189,554,446.74	20,211,888,381.13
流动负债：			
短期借款		7,417,348,910.70	3,016,000,000
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		933,784,136.38	617,055,990.26
预收款项		78,193,886.86	1,618,227,250.45
应付职工薪酬		26,598,091.19	25,387,858.28
应交税费		1,448,027,688.87	970,307,138.52
其他应付款		524,487,032.37	627,469,981.85
其中：应付利息			64,838,756.40
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债		71,795,691.72	575,000,000
其他流动负债		539,680,599.76	1,199,700,000
流动负债合计		11,039,916,037.85	8,649,148,219.36
非流动负债：			
长期借款		738,500,000.00	497,500,000.00
应付债券		3,599,606,860.27	2,996,779,232.65
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		57,000,400.00	18,291,558.65
递延收益		17,804,836.15	214,648,630.36
递延所得税负债		273,514.93	166,754.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,413,185,611.35	3,727,386,176.05
负债合计		15,453,101,649.20	12,376,534,395.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,000,958,896.27	4,264,030,171.18
减：库存股			
其他综合收益		820,544.77	500,263.19
专项储备			
盈余公积		600,180,525.99	558,817,864.75
未分配利润		1,999,143,706.51	1,876,656,562.60
所有者权益（或股东权益）合计		7,736,452,797.54	7,835,353,985.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,189,554,446.74	20,211,888,381.13

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		9,005,157,046.62	7,796,592,605.03
其中：营业收入		8,940,850,712.46	7,732,573,246.18
利息收入		64,306,334.16	64,018,338.66
已赚保费			
手续费及佣金收入			1,020.19
二、营业总成本		7,774,778,408.15	6,962,395,389.34
其中：营业成本		6,353,838,384.93	5,712,331,296.60
利息支出		19,704,693.96	15,387,716.37
手续费及佣金支出		82,170.44	242,023.53
退保金			
赔付支出净额			

提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		420,880,720.07	247,678,725.70
销售费用		271,146,640.25	281,323,625.11
管理费用		423,318,145.93	422,768,290.98
研发费用		7,028,428.22	6,384,515.09
财务费用		278,779,224.35	276,279,195.96
其中：利息费用		63,863,079.41	352,962,074.56
利息收入		155,314,979.72	292,402,972.57
加：其他收益		51,098,251.38	20,313,037.27
投资收益（损失以“-”号填列）		17,696,314.24	447,582,115.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		20,498,886.03	76,887,116.13
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）		607,266.94	1,688,626.85
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-5,997.50	-12,854.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）		25,402,200.82	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,358,355.51	-116,097,763.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,805,710.11	20,552,632.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,327,624,028.95	1,208,223,009.63
加：营业外收入		25,359,369.43	4,595,600.74
减：营业外支出		101,901,506.67	29,208,405.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,251,081,891.71	1,183,610,205.17
减：所得税费用		330,053,008.28	309,159,628.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		921,028,883.43	874,450,577.06
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		921,028,883.43	874,450,577.06
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		875,221,196.08	818,069,625.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		45,807,687.35	56,380,951.36
六、其他综合收益的税后净额		825,270.44	-350,813,897.37
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		825,270.44	-350,813,897.37
1.不能重分类进损益的其他综合收益		320,281.58	
（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		320,281.58	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		504,988.86	-350,813,897.37
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		15,830.16	36,189.02
(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			-353,236,061.52
(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		489,158.70	2,385,975.13
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		921,854,153.87	523,636,679.69
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		876,046,466.52	467,255,728.33
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		45,807,687.35	56,380,951.36
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.77	0.72
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.77	0.72

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:-5,389,135.22 元,上期被合并方实现的净利润为:-14,491,962.19 元。

法定代表人:刘宏 主管会计工作负责人:张舒娜 会计机构负责人:曾暹豪

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		1,754,029,809.82	1,086,067,891.17
减:营业成本		666,550,911.11	501,981,838.83
税金及附加		612,757,999.77	206,829,137.57
销售费用		8,512,977.02	16,683,712.07
管理费用		103,821,487.70	97,341,924.67
研发费用			
财务费用		128,707,147.56	174,197,568.19
其中:利息费用			216,612,296.58
利息收入			99,063,272.32
加:其他收益		938,753.56	424,641.64
投资收益(损失以“-”号填列)		272,211,509.38	426,039,424.43
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			43,241,641.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			

信用减值损失（损失以“-”号填列）		45,067,203.26	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-120,775,829.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-5,644.86	827,249.94
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		551,891,108.00	395,549,196.65
加：营业外收入		153,704.20	404,308.05
减：营业外支出		99,428,762.51	4,505,851.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		452,616,049.69	391,447,652.75
减：所得税费用		38,989,437.26	76,119,518.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		413,626,612.43	315,328,134.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		413,626,612.43	315,328,134.53
（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		320,281.58	-285,671,162.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		320,281.58	
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		320,281.58	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-285,671,162.50
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			-285,671,162.50
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		413,946,894.01	29,656,972.03
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,827,771,846.74	9,032,471,803.11
客户存款和同业存放款项净增加额			316,764,373.81
客户贷款及垫款净减少额		8,500,000.00	
向中央银行借款净增加额		28,492,631.24	
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		64,306,334.16	65,959,176.62
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额		1,150,000,000.00	-650,000,000.00

代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		375,970,369.04	383,543,438.99
收到其他与经营活动有关的现金		787,769,245.13	1,557,777,066.38
经营活动现金流入小计		10,242,810,426.31	10,706,515,858.91
购买商品、接受劳务支付的现金		9,572,289,583.37	7,071,389,125.28
客户贷款及垫款净增加额			311,390,000.00
客户存款和同业存放款项净减少额		144,316,503.21	
存放中央银行和同业款项净增加额			59,204,249.82
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		19,786,864.40	15,082,542.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			319,999,972.39
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		883,234,046.61	876,960,433.57
支付的各项税费		815,504,218.11	1,013,173,881.08
支付其他与经营活动有关的现金		1,061,873,426.80	324,046,516.41
经营活动现金流出小计		12,497,004,642.50	9,991,246,720.74
经营活动产生的现金流量净额		-2,254,194,216.19	715,269,138.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,000,000.00	418,463,902.18
取得投资收益收到的现金		44,565,599.94	44,082,592.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,463,975.18	30,171,930.90
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		371,160,000.00	254,668,000.00
投资活动现金流入小计		447,189,575.12	747,386,425.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		225,923,231.78	489,748,295.65
投资支付的现金		278,257,659.68	3,271,486.66
质押贷款净增加额			
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		95,942,870.38	77,748,135.28
投资活动现金流出小计		600,123,761.84	570,767,917.59
投资活动产生的现金流量净额		-152,934,186.72	176,618,508.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		16,842,424,417.34	10,574,434,398.34
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00	1,370,589,609.95
筹资活动现金流入小计		16,843,424,417.34	11,945,024,008.29
偿还债务支付的现金		12,463,947,402.28	11,714,962,602.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		782,161,517.52	883,375,046.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		76,638,416.48	43,828,093.95
支付其他与筹资活动有关的现金		979,731,744.55	649,042,243.17
筹资活动现金流出小计		14,225,840,664.35	13,247,379,892.26
筹资活动产生的现金流量净额		2,617,583,752.99	-1,302,355,883.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,145,250.75	20,992,622.29
五、现金及现金等价物净增加额		213,600,600.83	-389,475,615.34
加：期初现金及现金等价物余额		1,447,707,512.60	1,837,183,127.94
六、期末现金及现金等价物余额		1,661,308,113.43	1,447,707,512.60

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		254,890,543.73	1,835,019,111.77
收到的税费返还		11,507,839.68	
收到其他与经营活动有关的现金		118,578,479.71	253,846,737.55
经营活动现金流入小计		384,976,863.12	2,088,865,849.32
购买商品、接受劳务支付的现金		3,645,995,199.29	997,201,839.34
支付给职工及为职工支付的现金		71,367,245.44	63,610,518.13
支付的各项税费		355,952,924.74	595,254,027.58
支付其他与经营活动有关的现金		647,992,286.02	86,394,449.43
经营活动现金流出小计		4,721,307,655.49	1,742,460,834.48
经营活动产生的现金流量净额		-4,336,330,792.37	346,405,014.84
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		53,829,674.30	344,429,630.00
取得投资收益收到的现金		315,447,495.17	118,573,649.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,822.88	963,475.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,269,471,934.58	2,120,451,324.00
投资活动现金流入小计		3,638,750,926.93	2,584,418,078.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,034,641.93	282,127,412.40
投资支付的现金		1,236,404,511.76	276,537,395.08
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		2,009,563,624.99	1,734,689,607.50
投资活动现金流出小计		3,252,002,778.68	2,293,354,414.98
投资活动产生的现金流量净额		386,748,148.25	291,063,663.78
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,452,000,000.00	6,756,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		539,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		12,991,000,000.00	6,756,000,000.00
偿还债务支付的现金		8,996,699,000.00	6,438,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		604,871,762.34	565,057,301.14
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		9,601,570,762.34	7,003,857,301.14
筹资活动产生的现金流量净额		3,389,429,237.66	-247,857,301.14
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		-560,153,406.46	389,611,377.48
加: 期初现金及现金等价物余额		828,996,828.00	439,385,450.52
六、期末现金及现金等价物余额		268,843,421.54	828,996,828.00

法定代表人: 刘宏 主管会计工作负责人: 张舒娜 会计机构负责人: 曾暹豪

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				3,826,971,328.80		-5,502,968.05		684,114,761.43	6,729,485.60	4,540,016,276.92		10,187,678,008.70	505,887,345.70	10,693,565,354.40
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并其他					618,000,000.00				65,788.97		-44,043,592.38		574,022,196.59		574,022,196.59
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,444,971,328.80		-5,502,968.05		684,180,550.40	6,729,485.60	4,495,972,684.54		10,761,700,205.29	505,887,345.70	11,267,587,550.99
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-839,021,029.56		825,270.44		41,458,297.20	7,451,605.76	576,534,485.84		-212,751,370.32	-187,507,692.23	-400,259,062.55
(一)综合收益总额							825,270.44				875,221,196.08		876,046,466.52	45,807,687.35	921,854,153.87
(二)所有者投入和减少资本					-839,021,029.56								-839,021,029.56	-156,676,963.10	-995,697,992.66
1.所有者投入的普通股														-143,993,355.62	-143,993,355.62
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					-839,021,029.56								-839,021,029.56	-12,683,607.48	-851,704,637.04
(三)利润分配									41,458,297.20	7,451,605.76	-298,686,710.24		-249,776,807.28	-76,638,416.48	-326,415,223.76
1.提取盈余公积									41,458,297.20		-41,458,297.20				
2.提取一般风险准备										7,451,605.76	-7,451,605.76				
3.对所有者(或股东)的分配											-249,776,807.28		-249,776,807.28	-76,638,416.48	-326,415,223.76
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备															

2019 年年度报告

1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				3,605,950,299.24	-4,677,697.61		725,638,847.60	14,181,091.36	5,072,507,170.38		10,548,948,834.97	318,379,653.47	10,867,328,488.44

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				3,843,694,380.06	345,310,929.32		649,808,670.07			3,959,959,438.85		9,934,122,542.30	384,025,438.94	10,318,147,981.24
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他					868,000,000.00			2,784,402.50	2,144,000.00	-9,216,400.86			863,712,001.64	108,541,967.34	972,253,968.98
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,711,694,380.06	345,310,929.32		652,593,072.57	2,144,000.00	3,950,743,037.99			10,797,834,543.94	492,567,406.28	11,290,401,950.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-266,723,051.26	-350,813,897.37		31,587,477.83	4,585,485.60	545,229,646.55			-36,134,338.65	13,319,939.42	-22,814,399.23
(一) 综合收益总额						-350,813,897.37				818,069,625.70			467,255,728.33	56,380,951.36	523,636,679.69
(二) 所有者投入和减少资本					-266,723,051.26								-266,723,051.26	-668,013.09	-267,391,064.35
1. 所有者投入的普通股														-668,013.09	-668,013.09
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					-266,723,051.26								-266,723,051.26		-266,723,051.26
(三) 利润分配								31,587,477.83	4,585,485.60	-272,839,979.15			-236,667,015.72	-42,392,998.85	-279,060,014.57
1. 提取盈余公积								31,587,477.83		-31,587,477.83					
2. 提取一般风险准备									4,585,485.60	-4,585,485.60					
3. 对所有者(或股东)的分配										-236,667,015.72			-236,667,015.72	-42,392,998.85	-279,060,014.57
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															

2019 年年度报告

2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,135,349,124.00			4,444,971,328.80		-5,502,968.05		684,180,550.40	6,729,485.60	4,495,972,684.54		10,761,700,205.29	505,887,345.70	11,267,587,550.99

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	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							
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				4,264,030,171.18		500,263.19		559,588,268.23	1,883,590,193.90	7,843,058,020.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他									-770,403.48	-6,933,631.30	-7,704,034.78
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,264,030,171.18		500,263.19		558,817,864.75	1,876,656,562.60	7,835,353,985.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-263,071,274.91		320,281.58		41,362,661.24	122,487,143.91	-98,901,188.18
（一）综合收益总额							320,281.58			413,626,612.43	413,946,894.01
（二）所有者投入和减少资本					-263,071,274.91						-263,071,274.91
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-263,071,274.91						-263,071,274.91
（三）利润分配									41,362,661.24	-291,139,468.52	-249,776,807.28
1. 提取盈余公积									41,362,661.24	-41,362,661.24	
2. 对所有者（或股东）的分配										-249,776,807.28	-249,776,807.28
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,000,958,896.27		820,544.77		600,180,525.99	1,999,143,706.51	7,736,452,797.54

项目	2018 年度										
----	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2019 年年度报告

	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							
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		286,171,425.69		528,055,454.78	1,826,864,697.62	8,047,700,196.57
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他								-770,403.48		-6,933,631.30	-7,704,034.78
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		286,171,425.69		527,285,051.30	1,819,931,066.32	8,039,996,161.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-7,229,323.30		-285,671,162.50		31,532,813.45	56,725,496.28	-204,642,176.07
（一）综合收益总额							-285,671,162.50			315,328,134.53	29,656,972.03
（二）所有者投入和减少资本					-7,229,323.30						-7,229,323.30
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-7,229,323.30						-7,229,323.30
（三）利润分配									31,532,813.45	-258,602,638.25	-227,069,824.80
1. 提取盈余公积									31,532,813.45	-31,532,813.45	
2. 对所有者（或股东）的分配										-227,069,824.80	-227,069,824.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,264,030,171.18		500,263.19		558,817,864.75	1,876,656,562.60	7,835,353,985.72

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）于1992年5月19日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第435号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992年5月28日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第37号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。经1993年7月发行8,500万股外资股（B股）、1994年5月实施每10股送5股、1994年9月实施每10股配3股且内资股每10股再转配17股、1999年6月实施每10股送1股、2001年6月实施每10股送1股后，公司注册资本变更为74,505.75万元。

根据公司2008年度第一次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会2008年12月“证监许可[2008]1309号”文批准，公司向上海外高桥（集团）有限公司定向发行214,919,116股普通股、向上海东兴投资控股发展公司定向发行50,804,327股普通股。发行后，公司股份总数变更为1,010,780,943股，注册资本变更为101,078.0943万元，并于2009年3月5日由上海市工商行政管理局换发企业法人营业执照。

根据公司2013年第一次临时股东大会审议通过的议案和中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]292号”文，公司非公开发行124,568,181股普通股。发行后，公司的股份总数变更为1,135,349,124股，注册资本变为113,534.9124万元。

2015年9月，本公司名称由上海外高桥保税区开发股份有限公司变更为上海外高桥集团股份有限公司。

本公司控股股东为上海外高桥资产管理有限公司，实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路889号，统一社会信用代码91310000132226001W，法定代表人：刘宏。

公司的经营范围：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。（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）

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第十三次会议于2020年4月27日批准。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期增加合并单位2家，系本期收购的直接控制的上海恒懋置业有限公司以及间接控制的上海外高桥国际文化艺术发展有限公司。

减少合并单位1家，系原子公司上海森兰外高桥能源服务有限公司因少数股东增资，本公司持股比例由60%降至40%，丧失对其控制权，自2019年5月后不再纳入合并范围。

本期合并范围变动情况详见“附注六、合并范围的变动”，合并范围内子公司情况详见“附注七、在其他主体中的权益”。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

适用 不适用

见编制基础表述

五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

见下述明细政策表述

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按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。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，应按以下顺序处理：

①调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

①判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

③分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公

司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(2) 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(1) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率或近似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；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产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资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以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。

管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征的评估

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同

财务担保合同不属于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，在初始确认时按公允价值计量，随后按照采用预期信用损失模型确定的预计负债的损失准备以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额两者之中的较高者进行后续计量。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

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，是指本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。

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

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款

应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款

应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款

应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款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。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款

其他应收款组合 2：应收押金和保证金

其他应收款组合 3：应收备用金

其他应收款组合 4：应收出口退税款

其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项

其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项

其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司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。

信用风险显著增加的评估

本公司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相对变化，以评估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，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，应当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，本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。

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。本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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资

产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

见金融工具准则-金融资产表述

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

见金融工具准则-金融资产表述

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

见金融工具准则-金融资产表述

15. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品、工程施工、代建工程、发出商品等。

(2) 发出存货的计价方法

原材料、库存商品发出时采用加权平均法计价。开发产品转出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

(6) 房地产开发的核算方法

开发成本包含土地使用权及动迁费用、建安成本、资本化利息及其他直接开发费用。

开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

房屋在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

开发成本在完成竣工并取得相应证明后，如物业计划作出租用途，则将其成本转入投资性房地产；如物业计划作出售用途，则将其成本转入开发产品。

其中：森兰土地开发项目土地开发成本的分摊方法实行二次分摊法。即：第一步：将土地开发总成本按“可售房屋的占地面积”分摊至商业、住宅区域应承担的成本额；第二步：再将商业、住宅区域应承担的成本额按“可售房屋的建筑面积”分摊至单位成本。其中：住宅区域还将应承担的成本额按该区域“可售房屋的占地面积”分摊原则分配至一类住宅用地和非一类住宅用地应承担的成本额，再分别按上述土地性质计算的应承担的成本额按各区域内的“可售房屋的建筑面积”分摊原则分摊土地单位成本。

开发产品为从开发成本转入的计划作出售用途之物业。

16. 持有待售资产

适用 不适用

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

17. 债权投资

（1）. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

见金融工具准则-金融资产表述

18. 其他债权投资

（1）. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

见金融工具准则-金融资产表述

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资

单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、13。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

21. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、20。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

本公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

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			
其中：框架结构—高层	年限平均法	45	5	2.11
框架结构—多层	年限平均法	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构—多层	年限平均法	30	5	3.17
钢结构—单层	年限平均法	20	5	4.75
通用机器设备	年限平均法	10	5	9.50
专用机械设备	年限平均法	6-10	5	15.83-9.5-
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19.00
固定资产装修	年限平均法	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

23. 在建工程

适用 不适用

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、20。

24. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、20。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

30. 长期待摊费用

√适用 □不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

31. 职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- ①本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- ②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将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。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

辞退福利主要包括：

①在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

②在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

a) 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；

b) 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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

(1) 一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

(2) 具体方法

①房地产销售

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署房屋交接流转单，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时，确认销售收入的实现。

②房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认出租物业收入的实现。

③商品销售

对于出口销售，根据与客户签订的合同或协议，若合同或协议有明确约定外销商品所有权主要风险转移时点的，按约定确认；若无明确约定的，按《国际贸易术语解释通则》中对各种贸易方式的主要风险转移时点的规定确认。本公司主要以 FOB、CFR、CIF 等形式出口，在装船后产品对应的风险和报酬即发生转移。本公司在同时具备下列条件后确认收入：1) 产品已报关出口，取得装箱单、报关单和提单；2) 产品出口收入货款金额已确定，款项已收讫或预计可以收回，并开具出口销售发票；3) 出口产品的成本能合理计算。

对于国内销售，本公司在同时具备下列条件后确认收入：1) 根据销售合同约定的交货方式将货物发给客户或客户自行提货，获取客户的签收回单或客户确认的收货信息；2) 产品销售收入货款金额已确定，销售发票已开具，或款项已收讫，或预计可以收入；3) 销售产品的成本能够合理计算。

37. 政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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，减记的金额予以转回。

39. 租赁

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

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 本集团作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本集团作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租

赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

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

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

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

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

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

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

41. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
新金融工具准则	第九届董事会第七次会议	科目核算变动(见下对比表)
修订报表格式的通知等文件	第九届董事会第九次会议	报表格式变动,对利润无影响

其他说明

1、财务报表格式

财政部于2019年4月30日发布了《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),2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)同时废止;财政部于2019年9月19日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1号)同时废止。根据财会[2019]6号和财会[2019]16号,本公司对财务报表格式进行了以下修订:

资产负债表,将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”;将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2、新金融工具准则

财政部于2017年发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第23号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第24号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第37号——金融工具列报(修订)》(统称“新金融工具准则”),本公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则,对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策见附注四、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为以下三类:(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。混合合同包含的主合同属于金融资产的,不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具,而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

2019年1月1日,本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险,因此在新金融工具准则下,本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础,对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

以摊余成本计量的金融资产;

本公司按照新金融工具准则的规定,除某些特定情形外,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019

年 1 月 1 日) 的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时, 本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
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	355,114,252.13	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	355,114,252.13
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）		其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	3,558,130.70	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收账款	摊余成本	522,107,385.16	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,558,130.70
			应收账款	摊余成本	522,107,385.16
其他应收款	摊余成本	1,399,650,971.83	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			其他流动资产	摊余成本	
			其他应收款	摊余成本	1,399,650,971.83

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类 重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	355,114,252.13	-355,114,252.13	
交易性金融资产		355,114,252.13	355,114,252.13
应收账款	522,107,385.16		522,107,385.16
其他应收款	1,399,650,971.83		1,399,650,971.83
可供出售金融资产	3,558,130.70	-3,558,130.70	
其他权益工具投资		3,558,130.70	3,558,130.70

于 2019 年 1 月 1 日，本公司对以摊余成本计量的金融资产的减值按照新金融工具准则要求进行了测算，测算的损失准备与原准则下计提的坏账准备无重大差异。

3、新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本集团对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新债务重组准则对本集团财务状况和经营成果无影响。

4、非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本集团对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新非货币性资产交换准则对本集团财务状况和经营成果无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,715,236,880.71	1,715,236,880.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		355,114,252.13	355,114,252.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	355,114,252.13		-355,114,252.13
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	522,107,385.16	522,107,385.16	
应收款项融资			
预付款项	118,273,169.88	118,273,169.88	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,399,650,971.83	1,399,650,971.83	
其中: 应收利息	3,624,289.92	3,624,289.92	
应收股利			
买入返售金融资产	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	
存货	10,319,421,202.80	10,319,421,202.80	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	101,717,797.32	101,717,797.32	
流动资产合计	15,681,521,659.83	15,681,521,659.83	
非流动资产:			
发放贷款和垫款	429,000,000.00	429,000,000.00	
债权投资			
可供出售金融资产	3,558,130.70		-3,558,130.70
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	866,363,977.81	866,363,977.81	
其他权益工具投资		3,558,130.70	3,558,130.70
其他非流动金融资产			
投资性房地产	13,201,863,970.22	13,201,863,970.22	
固定资产	971,703,491.93	971,703,491.93	
在建工程	425,355,766.39	425,355,766.39	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	64,296,772.27	64,296,772.27	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	42,925,990.87	42,925,990.87	
递延所得税资产	416,371,847.39	416,371,847.39	
其他非流动资产			
非流动资产合计	16,421,439,947.58	16,421,439,947.58	
资产总计	32,102,961,607.41	32,102,961,607.41	
流动负债:			
短期借款	4,842,657,493.70	4,842,657,493.70	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	82,915,177.75	82,915,177.75	
应付账款	1,456,523,798.39	1,456,523,798.39	
预收款项	2,184,484,166.26	2,184,484,166.26	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放	1,502,509,775.92	1,502,509,775.92	
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	127,354,794.33	127,354,794.33	
应交税费	1,350,414,649.48	1,350,414,649.48	
其他应付款	1,619,629,314.43	1,619,629,314.43	
其中：应付利息	69,846,989.71	69,846,989.71	
应付股利	4,763,503.15	4,763,503.15	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	907,500,000.00	907,500,000.00	
其他流动负债	1,633,823,624.99	1,633,823,624.99	
流动负债合计	15,707,812,795.25	15,707,812,795.25	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	942,765,063.54	942,765,063.54	
应付债券	2,996,779,232.65	2,996,779,232.65	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	849,538,880.62	849,538,880.62	
长期应付职工薪酬			
预计负债	22,075,288.47	22,075,288.47	
递延收益	311,731,990.54	311,731,990.54	
递延所得税负债	4,670,805.35	4,670,805.35	
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,127,561,261.17	5,127,561,261.17	
负债合计	20,835,374,056.42	20,835,374,056.42	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,135,349,124.00	1,135,349,124.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,444,971,328.80	4,444,971,328.80	
减：库存股			
其他综合收益	-5,502,968.05	-5,502,968.05	
专项储备			
盈余公积	684,180,550.40	684,180,550.40	
一般风险准备	6,729,485.60	6,729,485.60	
未分配利润	4,495,972,684.54	4,495,972,684.54	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,761,700,205.29	10,761,700,205.29	
少数股东权益	505,887,345.70	505,887,345.70	
所有者权益（或股东权益）合计	11,267,587,550.99	11,267,587,550.99	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,102,961,607.41	32,102,961,607.41	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司于 2019 年 1 月 1 日适用新金融工具准则，并根据新金融工具准则的规定，将原归入“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”中适用项目调整归入到“交易性金融资产”；将原归入“可供出售金融资产”中适用项目调整归入到“其他权益工具投资”。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	836,960,713.73	836,960,713.73	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	24,509,649.70	24,509,649.70	
应收款项融资			
预付款项	18,455,035.08	18,455,035.08	
其他应收款	1,704,524,881.02	1,704,524,881.02	
其中: 应收利息	23,919,949.40	23,919,949.40	
应收股利			
存货	6,440,627,765.48	6,440,627,765.48	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,179,399,109.23	2,179,399,109.23	
流动资产合计	11,204,477,154.24	11,204,477,154.24	
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	1,058,130.70		-1,058,130.70
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,601,107,015.36	5,601,107,015.36	
其他权益工具投资		1,058,130.70	1,058,130.70
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,886,901,081.62	2,886,901,081.62	
固定资产	160,703,867.52	160,703,867.52	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,094,721.14	3,094,721.14	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	354,546,410.55	354,546,410.55	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,007,411,226.89	9,007,411,226.89	
资产总计	20,211,888,381.13	20,211,888,381.13	
流动负债:			
短期借款	3,016,000,000.00	3,016,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	617,055,990.26	617,055,990.26	
预收款项	1,618,227,250.45	1,618,227,250.45	
应付职工薪酬	25,387,858.28	25,387,858.28	
应交税费	970,307,138.52	970,307,138.52	
其他应付款	627,469,981.85	627,469,981.85	

其中：应付利息	64,838,756.40	64,838,756.40	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	575,000,000.00	575,000,000.00	
其他流动负债	1,199,700,000.00	1,199,700,000.00	
流动负债合计	8,649,148,219.36	8,649,148,219.36	
非流动负债：			
长期借款	497,500,000.00	497,500,000.00	
应付债券	2,996,779,232.65	2,996,779,232.65	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	18,291,558.65	18,291,558.65	
递延收益	214,648,630.36	214,648,630.36	
递延所得税负债	166,754.39	166,754.39	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,727,386,176.05	3,727,386,176.05	
负债合计	12,376,534,395.41	12,376,534,395.41	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,135,349,124.00	1,135,349,124.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,264,030,171.18	4,264,030,171.18	
减：库存股			
其他综合收益	500,263.19	500,263.19	
专项储备			
盈余公积	558,817,864.75	558,817,864.75	
未分配利润	1,876,656,562.60	1,876,656,562.60	
所有者权益（或股东权益）合计	7,835,353,985.72	7,835,353,985.72	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,211,888,381.13	20,211,888,381.13	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司于2019年1月1日适用新金融工具准则，并根据新金融工具准则的规定，将原归入“可供出售金融资产”中适用项目调整归入到“其他权益工具投资”。

(4). 2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

项目	调整前账面金额	重分类	调整后账面金额
	(2018年12月31日)		(2019年1月1日)
交易性金融资产		355,114,252.13	355,114,252.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	355,114,252.13	-355,114,252.13	
可供出售金融资产	1,058,130.70	-1,058,130.70	
其他权益工具投资		1,058,130.70	1,058,130.70

42. 其他

√适用 □不适用

1、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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；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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

2、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

六、 税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	3、5、6、10、11、13、16、17
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30-60
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	16.5、20、25
教育费附加	应缴流转税税额	2、3、4、5

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
香港申高贸易有限公司	16.5
三凯国际贸易(香港)有限公司	16.5
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	20
上海外高桥报关有限公司	20
上海高扬实业总公司	20
上海新发展商务咨询服务有限公司	20
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	20
上海森兰外高桥酒店有限公司本	20

2. 税收优惠

适用 不适用

税收优惠及批文

公司子公司香港申高贸易有限公司和三凯国际贸易(香港)有限公司为香港地区公司按应纳税所得额的 16.5% 计缴企业所得税。

根据财政部、国家税务总局 2019 年 1 月 17 日颁布的《关于实施小微普惠性税收减免政策的通知》规定：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业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。本公司子公司上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司、上海外高桥报关有限公司、上海高扬实业总公司、上海新发展商务咨询服务有限公司、上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司和上海森兰外高桥酒店有限公司本期企业所得税税率为 20%。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	159,671.50	305,109.68
银行存款	1,884,773,553.83	500,948,167.42
其他货币资金	10,196,428.56	1,213,983,603.61
合计	1,895,129,653.89	1,715,236,880.71
其中：存放在境外的款项总额	28,730,598.59	8,633,065.59

其他说明

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 232,654,640.46 元。

期末存放在境外的款项总额 28,730,598.59 元。

本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	350,337,983.86	355,114,252.13
其中：		
权益工具投资	316,216.73	1,555.89
其他	350,021,767.13	355,112,696.24
合计	350,337,983.86	355,114,252.13

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	435,622,338.20
1 年以内小计	435,622,338.20
1 至 2 年	18,417,106.55
2 至 3 年	2,990,622.37
3 年以上	
3 至 4 年	2,096,508.06
4 至 5 年	814,823.25
5 年以上	5,798,216.58
合计	465,739,615.01

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	31,627,587.26	6.79	30,627,587.26	96.84	1,000,000	5,441,855.26	1.02	4,456,137.95	81.89	985,717.31
其中：										
按单项计提坏账准备	31,627,587.26	6.79	30,627,587.26	96.84	1,000,000	5,441,855.26	1.02	4,456,137.95	81.89	985,717.31
按组合计提坏账准备	434,112,027.75	93.21	4,467,925.53	1.03	429,644,102.22	527,046,834.59	98.98	5,925,166.74	1.12	521,121,667.85
其中：										

按组合计提坏账准备	434,112,027.75	93.21	4,467,925.53	1.03	429,644,102.22	527,046,834.59	98.98	5,925,166.74	1.12	521,121,667.85
合计	465,739,615.01	/	35,095,512.79	/	430,644,102.22	532,488,689.85	/	10,381,304.69	/	522,107,385.16

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海浦顺进出口有限公司	25,063,134.46	25,063,134.46	100	预计无法收回
SUNBAY INC	1,662,440.04	1,662,440.04	100	预计无法收回
上海莱泽意供应链管理有限公司	1,080,776.23	1,080,776.23	100	预计无法收回
上海添速物流有限公司	1,033,152.48	1,033,152.48	100	预计无法收回
启东滨海工业园开发有限公司	1,000,000.00			预计可以收回
上海慧铜国际贸易有限公司	503,070.92	503,070.92	100	预计无法收回
上海酒邦投资有限公司	488,144.50	488,144.50	100	预计无法收回
上海盈多利物业管理有限公司	241,140.78	241,140.78	100	预计无法收回
上海协伦物流有限公司	198,783.60	198,783.60	100	预计无法收回
澜申商务咨询(上海)有限公司	148,077.22	148,077.22	100	预计无法收回
盛衍商贸(上海)有限公司	66,250.88	66,250.88	100	预计无法收回
富誉电子科技(淮安)有限公司	53,912.07	53,912.07	100	预计无法收回
上海米斯娜服饰有限公司	43,589.52	43,589.52	100	预计无法收回
零星往来	27,691.20	27,691.20	100	预计无法收回
上海小泉服饰有限公司	11,223.36	11,223.36	100	预计无法收回
上海采杰实业发展有限公司	2,700.00	2,700.00	100	预计无法收回
菲仕乐贸易(上海)有限公司	2,000.00	2,000.00	100	预计无法收回
上海上茂国际贸易有限公司	1,500.00	1,500.00	100	预计无法收回
合计	31,627,587.26	30,627,587.26	96.84	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:房地产业务形成应收账款

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	144,500,021.48	115,608.33	0.08
1至2年	936,639.44	328,479.45	35.07
2至3年	80,750.00	80,750.00	100.00
5年以上	233,424.00	233,424.00	100.00
合计	145,750,834.92	758,261.78	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

组合计提项目：贸易物流业务形成的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	154,145,536.04	260,511.82	0.17
1 至 2 年	17,254,410.75	1,380,352.86	8.00
2 至 3 年	2,519,102.74	443,865.90	17.62
3 至 4 年	945,393.46	567,236.08	60.00
4 至 5 年	814,823.25	488,893.95	60.00
5 年以上			
合计	175,679,266.24	3,140,860.61	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：其他业务形成的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	111,768,162.39	22,295.37	0.02
1 至 2 年	357,180.19	6,261.92	1.75
2 至 3 年	17,173.11	2,333.82	13.59
3 至 4 年	2,109.00	610.13	28.93
5 年以上	537,301.90	537,301.90	100.00
合计	112,681,926.59	568,803.14	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	4,456,137.95	26,171,449.31				30,627,587.26
按组合计提坏账准备	5,925,166.74	-1,457,241.21				4,467,925.53
合计	10,381,304.69	24,714,208.10				35,095,512.79

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余 额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	36,888,893.73	7.92	295,111.15
广州宝洁有限公司	34,810,742.05	7.47	6,962.15
上海复旦科技园股份有限公司	29,905,815.09	6.42	23,924.65
上海浦顺进出口有限公司	25,063,134.46	5.38	25,063,134.46
沙伯基础创新塑料(上海)有限公司	21,482,415.88	4.61	36,520.11
合 计	148,151,001.21	31.80	25,425,652.52

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、应收款项融资

适用 不适用

7、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,591,290,987.64	99.51	62,098,353.94	52.50
1至2年	1,554,585.10	0.06	2,552,817.70	2.16
2至3年	1,832,820.63	0.07	53,621,998.24	45.34

3 年以上	9,256,030.00	0.36		
合计	2,603,934,423.37	100	118,273,169.88	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
上海市外高桥保税区新发 展有限公司	上海同懋置业有限公司	9,002,400.00	3年以上	尚未结算
合 计		9,002,400.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
上海市浦东新区财政局国库	2,547,040,000.00	97.82
ALPENPARTNER GMBH	10,322,094.14	0.40
上海同懋置业有限公司	9,002,400.00	0.35
Daiwabo HongKongCo., Limited	3,784,837.13	0.15
台山市龙电门业科技有限公司	2,972,817.35	0.11
合 计	2,573,122,148.62	98.83

注：预付上海市浦东新区财政局国库 25.47 亿元为 2019 年 12 月公司按照合同支付的中标浦东新区祝桥镇 H-5、H-14 地块土地出让金，相关权证手续尚在办理。

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		3,624,289.92
应收股利		
其他应收款	1,373,902,307.76	1,396,026,681.91
合计	1,373,902,307.76	1,399,650,971.83

其他说明：

适用 不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
发放贷款及垫款利息		571,807.49
存放同业及央行利息		1,581,300.00
买入返售金融资产		1,471,182.43
小计：		3,624,289.92
减：坏账准备		
合计		3,624,289.92

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	

1 年以内	907,364,941.74
1 年以内小计	907,364,941.74
1 至 2 年	143,101,185.41
2 至 3 年	362,315,993.11
3 年以上	
3 至 4 年	22,266,177.17
4 至 5 年	6,200,380.15
5 年以上	326,217,402.10
合计	1,767,466,079.68

其他应收款

(7). 按账龄披露

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期末坏账准备	期末账面价值	期初账面余额	期初坏账准备	期初账面价值
往来款	1,173,036,582.46	390,591,624.43	782,444,958.03	1,735,449,991.94	443,561,271.42	1,291,888,720.52
押金保证金	549,654,427.95	2,748,272.14	546,906,155.81	28,816,374.37		28,816,374.37
备用金	322,705.90	1,613.53	321,092.37	905,370.11		905,370.11
应收出口退税	44,452,363.37	222,261.82	44,230,101.55	74,416,216.91		74,416,216.91
合计	1,767,466,079.68	393,563,771.92	1,373,902,307.76	1,839,587,953.33	443,561,271.42	1,396,026,681.91

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	125,029,603.35		318,531,668.07	443,561,271.42
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			2,366,644.85	2,366,644.85
本期转回	52,354,144.35			52,354,144.35
本期转销				
本期核销	10,000.00			10,000.00
其他变动				
2019年12月31日余额	72,665,459.00		320,898,312.92	393,563,771.92

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	10,768,572.09			10,768,572.09	
浦东新区财政局	10,073,024.00			10,073,024.00	预计可收回
其他	695,548.09			695,548.09	预计可收回
按组合计提坏账准备	1,433,259,066.90		72,665,459.00	1,360,593,607.90	
备用金组合	322,705.90	0.50	1,613.53	321,092.37	
押金、保证金组合	549,654,427.95	0.50	2,748,272.14	546,906,155.81	
应收出口退税款项	44,452,363.37	0.50	222,261.82	44,230,101.55	
应收房地产业务形成的其他款项	626,011,868.91	10.60	66,331,545.79	559,680,323.12	
应收贸易物流业务形成的其他款项	202,057,728.46	1.40	2,829,067.11	199,228,661.35	
应收其他业务形成的其他款项	10,759,972.31	4.95	532,698.61	10,227,273.70	
合计	1,444,027,638.99		72,665,459.00	1,371,362,179.99	

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	317,762,797.29	99.69	316,782,669.52	980,127.77	
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02		长期催讨未能收回
中经投资管理有限公司	51,158,064.81	100.00	51,158,064.81		长期催讨未能收回
台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	100.00	29,558,000.00		预计不可收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00		长期催讨未能收回
恒辉新能源(昆山)有限公司	6,082,628.74	100.00	6,082,628.74		预计不可收回
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19		预计不可收回
WM DOSEN GMBH	3,991,034.58	87.24	3,481,744.81	509,289.77	预计部分无法收回
广州增城市慧天视讯科技有限公司	2,602,540.07	100.00	2,602,540.07		预计不可收回
江阴市团绒厂	1,900,000.00	100.00	1,900,000.00		预计不可收回
AUTOCORP SOLUTIONS LTD	1,251,800.35	62.39	780,962.35	470,838.00	预计部分无法收回
美能达工厂	1,216,645.51	100.00	1,216,645.51		预计不可收回
威莱公司	1,158,710.01	100.00	1,158,710.01		预计不可收回
上海新球钢钢厂	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		预计不可收回

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
吴县电镀总厂	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		预计不可收回
吴县橡胶制品厂	950,000.00	100.00	950,000.00		预计不可收回
南汇电工厂	800,000.00	100.00	800,000.00		预计不可收回
郎都实业发展有限公司	662,120.01	100.00	662,120.01		预计不可收回
苏州大富豪珠宝首饰行	600,000.00	100.00	600,000.00		预计不可收回
南昌利高实业有限公司	595,000.00	100.00	595,000.00		预计不可收回
蓝宝实业有限公司	500,000.00	100.00	500,000.00		预计不可收回
五效羊毛衫厂	400,000.00	100.00	400,000.00		预计不可收回
九华袜厂	340,000.00	100.00	340,000.00		预计不可收回
晨光服装厂	251,300.00	100.00	251,300.00		预计不可收回
吴县华星啤酒厂	200,000.00	100.00	200,000.00		预计不可收回
侨宝机械厂	50,000.00	100.00	50,000.00		预计不可收回
按组合计提坏账准备	5,675,643.40	72.51	4,115,643.40	1,560,000.00	
应收房地产业务形成的其他款项	1,775,643.40	100.00	1,775,643.40		预计不可收回
应收贸易物流业务形成的其他款项	3,900,000.00	60.00	2,340,000.00	1,560,000.00	预计部分无法收回
合计	323,438,440.69		320,898,312.92	2,540,127.77	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例 %	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	308,366,670.76	16.76	298,293,646.76	96.73	10,073,024.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,509,868,326.66	82.08	125,029,603.35		1,384,838,723.31
其中：账龄组合	1,405,730,365.27	76.42	125,029,603.35	8.89	1,280,700,761.92
押金、保证金组合	28,816,374.37	1.57			28,816,374.37
备用金组合	905,370.11	0.05			905,370.11
应收出口退税款项	74,416,216.91	4.05			74,416,216.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	21,352,955.91	1.16	20,238,021.31	94.78	1,114,934.60
合计	1,839,587,953.33	100.00	443,561,271.42		1,396,026,681.91

④本期转回或收回金额重要的坏账准备如下：

单位名称	转回原因	收回方式	原确定坏账准备的依据	转回或收回金额
------	------	------	------------	---------

上海浦隽房地产开发 有限公司	本期收回部分 款项以及本期 开始使用预期 信用损失法产 生的差异	以货币资金与增资 方式收回	账龄分析法	54,012,979.08
-------------------	--	------------------	-------	---------------

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	10,000

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海浦隽房地 产开发有限公司	往来款	610,058,135.81	0-3年	34.52	64,551,595.78
上海市规划和 自然资源局	押金保证金	509,410,000.00	1年以内	28.82	2,547,050.00
国海证券圆明 园路营业部	往来款	176,901,832.02	5年以上	10.01	176,901,832.02
中经投资管理 有限公司	往来款	51,158,064.81	5年以上	2.89	51,158,064.81
上海扬培文化 发展有限公司	往来款	48,934,117.69	1年以内	2.77	24,467.06
合计	/	1,396,462,150.33	/	79.01	295,183,009.67

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	82,618,792.66	132,924.94	82,485,867.72	63,791,472.10	132,924.94	63,658,547.16
在产品						
库存商品	82,747,401.38	3,845,848.95	78,901,552.43	101,655,883.39	1,487,493.44	100,168,389.95
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	9,568,264,142.60		9,568,264,142.60	8,803,146,805.37		8,803,146,805.37
开发产品	1,006,931,821.88		1,006,931,821.88	980,547,049.36		980,547,049.36
低值易耗品	141,718.09		141,718.09	151,816.25		151,816.25
代建工程	258,688,882.25		258,688,882.25	299,882,376.17		299,882,376.17
发出商品	65,490,438.11		65,490,438.11	56,501,660.24		56,501,660.24
在途物资				15,364,558.30		15,364,558.30
合计	11,064,883,196.97	3,978,773.89	11,060,904,423.08	10,321,041,621.18	1,620,418.38	10,319,421,202.80

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	132,924.94					132,924.94
在产品						
库存商品	1,487,493.44	2,358,355.51				3,845,848.95
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	1,620,418.38	2,358,355.51				3,978,773.89

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入	其他减少	
森兰土地开发项目	987,456,908.40	149,657,665.73	60,005,290.95		1,077,109,283.18
新发展园区土地开发项目	559,334,622.38	38,843,531.74	54,546,760.81		543,631,393.31
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	11,976,895.00				11,976,895.00
外联发园区土地开发项目	46,806,354.24	4,386,934.69			51,193,288.93
森兰壹公馆 E03-07 地块	56,447,138.79	18,397,865.82			74,845,004.61
合计	1,662,021,918.81	211,285,997.98	114,552,051.76		1,758,755,865.03

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
上海外高桥典当有限公司	2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00		2020 年
合计	2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00		/

其他说明：

无

11、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

12、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	53,353,974.18	64,624,935.98
预缴的各项税费	49,461,435.86	37,092,861.34
合计	102,815,410.04	101,717,797.32

其他说明

无

13、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	5,268,482.49		5,000,000.00	35,311.76			303,794.25			
上海浦东房地产开发有限公司		405,840,000.00		-8,494,434.99				-199,914,869.81	197,430,695.20	
小计	5,268,482.49	405,840,000.00	5,000,000.00	-8,459,123.23			303,794.25	-199,914,869.81	197,430,695.20	
二、联营企业										
上海自贸试验区浦深置业有限公司	107,183,048.49			-3,175,173.64					110,358,222.13	
上海外高桥物流中心有限公司	304,638,888.44			-29,122,867.64					275,516,020.80	
上海外高桥医药分销中心有限公司	47,831,147.12			21,597,280.45			18,798,728.52		50,629,699.05	
上海国联有限公司	30,665,361.80			1,025,960.38			1,000,000.00		30,691,321.98	
上海外红伊势达国际物流有限公司	3,939,426.60			122,172.62					4,061,599.22	1,547,705.50
上海物联国际物流股份有限公司	171,719,357.70			12,221,315.39	15,830.16		5,706,105.15		178,250,398.10	
上海侨福外高桥置业有限公司	11,421,570.00								11,421,570.00	11,421,570.00
上海信国际物流有限公司	22,565,322.33			1,185,701.01			1,372,118.16		22,304,960.18	
上海高华纺织品有限公司	9,200,828.87			136,223.52			632,154.16		9,304,898.23	
上海日陆外联友物流有限公司	7,903,172.23			-1,629,398.87					6,273,773.36	
上海新诚物业管理公司	3,987,529.46	87,560.56		2,026,473.01			1,664,251.10		4,437,311.93	
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	127,666,624.86		20,000,000.00	164,317.67					107,830,942.53	
上海新投国际供应链有限公司	23,759,550.05			335,822.13					24,095,372.18	
上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	1,582,943.07			472,037.02					2,054,980.09	
摩根大通证券(中国)公司		160,000,000.00		-14,838,752.59					145,161,247.41	
上海外高桥英得网络信息技术有限公司		19,209,555.42							19,209,555.42	
上海自贸区股权投资基金管理有限公司		14,639,885.36							14,639,885.36	
沙车招果食品有限公司		4,000,000.00		345.00					4,000,345.00	
上海森兰外高桥能源服务有限公司				2,176,456.74				24,881,524.80	27,057,981.54	
台州外高桥联通药业有限公司										
上海外高桥五高物业管理有限公司										
上海外高桥国际体育文化市场经营管理有限公司										
小计	874,064,770.82	197,937,001.34	20,000,000.00	-351,940.52	15,830.16		29,173,357.09	24,881,524.80	1,047,373,829.51	12,969,275.50
合计	879,333,253.31	603,777,001.34	25,000,000.00	-8,811,063.75	15,830.16		29,477,151.34	-175,033,345.01	1,244,804,524.71	12,969,275.50

其他说明
无

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	1,485,172.82	3,558,130.7
合计	1,485,172.82	3,558,130.7

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
太平洋证券		677,500.97				
华夏银行	6,097.64	143,043.81				

其他说明：

□适用 √不适用

18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	

其他说明：

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			

1. 期初余额	12,412,515,220.67	5,876,656,619.67	18,289,171,840.34
2. 本期增加金额	492,178,967.55	216,203,609.46	708,382,577.01
(1) 外购	2,470,371.55		2,470,371.55
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	479,968,465.05	216,203,609.46	696,172,074.51
(3) 企业合并增加			
(4) 其他	9,210,334.51		9,210,334.51
(5) 汇率调整	529,796.44		529,796.44
3. 本期减少金额	2,181,316.31		2,181,316.31
(1) 处置			
(2) 其他转出	2,181,316.31		2,181,316.31
4. 期末余额	12,902,512,871.91	6,092,860,229.13	18,995,373,101.04
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	4,044,205,689.45	1,026,273,902.61	5,070,479,592.06
2. 本期增加金额	488,833,533.28	110,475,537.69	599,309,070.97
(1) 计提或摊销	487,454,604.94	110,475,537.69	597,930,142.63
	270,226.96		270,226.96
	1,108,701.38		1,108,701.38
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	4,533,039,222.73	1,136,749,440.30	5,669,788,663.03
三、减值准备			
1. 期初余额	16,828,278.06		16,828,278.06
2. 本期增加金额	114,730.07		114,730.07
(1) 计提			
(2) 汇率调整	114,730.07		114,730.07
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	16,943,008.13		16,943,008.13
四、账面价值			
1. 期末账面价值	8,352,530,641.05	4,956,110,788.83	13,308,641,429.88
2. 期初账面价值	8,351,481,253.16	4,850,382,717.06	13,201,863,970.22

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
75-76#建筑	518,318,386.88	办理中
D3-7 哈罗学校	478,824,560.54	办理中
115#-118#、121#122# (原 H10 生物医药)	227,910,144.32	办理中
机床二期	189,245,292.00	办理中
5-3 地块仓库 (一期)	193,464,761.81	办理中
物流二期 4-3 仓库	171,647,648.46	办理中
111#112#113# (原 H10 万国数据)	161,686,313.39	办理中
87#仓库	92,368,935.13	办理中
B401 轻型仓库	72,208,562.16	办理中
102#仓库 (施坦威)	60,073,953.53	办理中
青年服务中心	39,176,767.65	办理中
123#厂房 (雷克萨斯)	31,766,481.90	办理中

D2C81 及辅助办公楼	11,546,829.49	办理中
森兰美伦停车位	2,428,571.55	办理中
网球场管理楼	87,898.20	办理中
F2 地块美林阁驿居 (3#楼)	6,709,298.18	办理中
F20-6 地块扩展会 B 楼	15,052,557.50	办理中
物流二期 3#地块商检楼及查验场地	73,778,758.66	办理中
物流二期 3-1#地块临时堆场	4,914,171.21	办理中
F16-89#90#厂房	155,746,045.35	办理中
F18-91#-94#厂房	203,258,995.21	办理中
联建大楼	16,881,077.75	办理中
E1-6 地下车库	69,160,995.34	暂不符合资质办理条件
平行汽车展厅及辅楼	88,983,976.50	暂不符合资质办理条件

其他说明

□适用 √不适用

20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	789,911,663.71	971,703,491.93
固定资产清理		
合计	789,911,663.71	971,703,491.93

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	通用机器设备	专用机器设备	办公及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	1,094,498,426.55	31,275,055.48	40,833,472.51	321,917,037.35	139,816,649.94	53,103,419.78	1,681,444,061.61
2. 本期增加金额	21,729,558.91	1,453,971.72	1,112,936.42	14,124,140.12	9,371,427.19		47,792,034.36
(1) 购置	7,413.79	1,453,971.72	1,112,936.42	13,775,943.22	5,809,568.72		22,159,833.87
(2) 在建工程转入	19,596,282.20			234,806.90	3,561,858.47		23,392,947.57
(3) 企业合并增加							
4) 增加	2,125,862.92			113,390.00			2,239,252.92
3. 本期减少金额	68,899,493.34	5,911,597.17	17,845,132.92	119,933,453.50	9,220,936.53		221,810,613.46
(1) 处置或报废	185,389.50	5,374,169.17	773,767.96	19,577,130.46	8,644,313.23		34,554,770.32
2) 其他减少	68,714,103.84	537,428.00	17,071,364.96	100,356,323.04	576,623.30		187,255,843.14
4. 期末余额	1,047,328,492.12	26,817,430.03	24,101,276.01	216,107,723.97	139,967,140.60	53,103,419.78	1,507,425,482.51
二、累计折旧							
1. 期初余额	347,665,573.45	25,638,817.53	14,967,414.26	166,225,977.13	104,284,448.53	50,080,085.94	708,862,316.84
2. 本期增加金额	27,273,809.66	1,695,389.13	4,096,756.60	10,191,593.21	10,728,284.69	1,535,511.36	55,521,344.65
(1) 计提	27,000,995.49	1,695,389.13	4,096,756.60	10,182,144.04	10,728,284.69	1,535,511.36	55,239,081.31
2) 其他增加	272,814.17			9,449.17			282,263.34
3. 本期减少金额	3,520,093.01	5,311,926.52	10,786,481.57	19,326,583.19	8,789,134.60		47,734,218.89
(1) 处置或报废	176,120.01	4,826,907.82	732,389.23	17,934,952.07	8,407,230.29		32,077,599.42
2) 其他减少	3,343,973.00	485,018.70	10,054,092.34	1,391,631.12	381,904.31		15,656,619.47
4. 期末余额	371,419,290.10	22,022,280.14	8,277,689.29	157,090,987.15	106,223,598.62	51,615,597.30	716,649,442.60
三、减值准备							
1. 期初余额				864,376.20	13,876.64		878,252.84
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额					13,876.64		13,876.64
(1) 处置或报废					13,876.64		13,876.64
4. 期末余额				864,376.20			864,376.20
四、账面价值							
1. 期末账面价值	675,909,202.02	4,795,149.89	15,823,586.72	58,152,360.62	33,743,541.98	1,487,822.48	789,911,663.71

2. 期初账面价值	746,832,853.10	5,636,237.95	25,866,058.25	154,826,684.02	35,518,324.77	3,023,333.84	971,703,491.93
-----------	----------------	--------------	---------------	----------------	---------------	--------------	----------------

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海国际艺术品保税服务中心	19,596,282.20	办理中

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

21、在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	580,611,428.89	425,355,766.39
工程物资		
合计	580,611,428.89	425,355,766.39

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海国际艺术品保税服务中心项目	565,652,484.38		565,652,484.38	408,370,929.15		408,370,929.15
国际艺术品展示与交易平台	2,101,350.97		2,101,350.97	2,101,350.97		2,101,350.97
文创中国	274,854.37		274,854.37	1,397,495.85		1,397,495.85
合符平台	2,326,191.45		2,326,191.45	2,326,191.45		2,326,191.45

法赛路310号2层东面改造工程				1,266,836.36		1,266,836.36
自贸区钟表珠宝展示交易中心(一期)				954,545.46		954,545.46
办公楼装修	6,677,509.82		6,677,509.82	3,986,098.88		3,986,098.88
开放式微区X荧光光谱仪				1,291,419.30		1,291,419.30
其他	3,579,037.90		3,579,037.90	3,660,898.97		3,660,898.97
合计	580,611,428.89		580,611,428.89	425,355,766.39		425,355,766.39

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
法赛路310号2层东面改造工程	2,111,396.36	1,266,836.36	820,374.53		2,087,210.89		98.85	100				自有资金
办公楼装修	29,843,998.94	3,986,098.88	11,400,773.65		8,709,362.71	6,677,509.82	101.92	100				自有资金
上海国际艺术品保税服务中心项目	1,000,000,000	408,370,929.15	176,877,837.43	19,596,282.20		565,652,484.38	58.52	75	3,035,061.38	2,473,040.99	4.03	自有资金
合计	1,031,955,395.3	413,623,864.39	189,098,985.61	19,596,282.20	10,796,573.6	572,329,994.2	/	/	3,035,061.38	2,473,040.99	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(4). 工程物资情况

□适用 √不适用

22、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、油气资产

□适用 √不适用

24、使用权资产

□适用 √不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	78,305,103.47	37,894,658.50	116,199,761.97
2. 本期增加金额		5,692,291.44	5,692,291.44
(1) 购置		2,956,814.71	2,956,814.71
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 在建工程转入		2,735,476.73	2,735,476.73
3. 本期减少金额		336,891.63	336,891.63
(1) 处置			
(2) 合并范围减少		336,891.63	336,891.63
4. 期末余额	78,305,103.47	43,250,058.31	121,555,161.78
二、累计摊销			
1. 期初余额	31,645,855.73	20,257,133.97	51,902,989.70
2. 本期增加金额	1,748,398.92	7,647,438.59	9,395,837.51
(1) 计提	1,748,398.92	7,647,438.59	9,395,837.51
3. 本期减少金额		58,956.03	58,956.03
(1) 处置			
4. 期末余额	33,394,254.65	27,845,616.53	61,239,871.18
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	44,910,848.82	15,404,441.78	60,315,290.60
2. 期初账面价值	46,659,247.74	17,637,524.53	64,296,772.27

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	37,322,337.75	23,029,096.16	20,203,938.83	3,202,547.40	36,944,947.68
土地租金	5,603,653.12		800,521.68		4,803,131.44
合计	42,925,990.87	23,029,096.16	21,004,460.51	3,202,547.40	41,748,079.12

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	864,376.20	216,094.05	864,376.20	216,094.05
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
投资性房地产减值准备	9,860,000.00	2,465,000.00	9,860,000.00	2,465,000.00
土地增值税纳税调整	1,456,604,710.65	364,151,177.67	1,092,885,243.69	273,221,310.92
预收款项预缴所得税	10,802,000.07	2,700,500.02	209,679,115.29	52,419,778.82
递延收益纳税调整	65,237,574.27	16,309,393.58	23,389,513.29	5,847,378.32
预提费用纳税调整	337,901,744.20	84,475,436.05	322,209,141.13	80,552,285.28
发放贷款和垫款减值准备	6,472,500.00	1,618,125.00	6,600,000.00	1,650,000.00
合计	1,887,742,905.39	471,935,726.37	1,665,487,389.60	416,371,847.39

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	15,349,754.28	3,837,438.57	18,016,203.84	4,504,050.96
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动			667,017.56	166,754.39
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	1,094,059.70	273,514.93		
合计	16,443,813.98	4,110,953.50	18,683,221.40	4,670,805.35

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	892,205,708.73	938,269,977.77
可抵扣亏损	162,467,528.83	209,031,254.51
合计	1,054,673,237.56	1,147,301,232.28

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019年		16,194,934.95	

2020 年	18,083,380.10	19,083,185.46	
2021 年	40,179,363.66	51,884,927.33	
2022 年	41,804,449.95	44,328,746.32	
2023 年	42,888,771.72	77,539,460.45	
2024 年	19,511,563.40		
合计	162,467,528.83	209,031,254.51	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

31、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		10,691,632.20
信用借款	10,231,000,000.00	4,831,965,861.50
加：应计利息	12,397,995.49	
合计	10,243,397,995.49	4,842,657,493.70

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、交易性金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	12,176,216.02	39,955,417.75
银行承兑汇票	45,000,000.00	42,959,760.00
合计	57,176,216.02	82,915,177.75

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	230,116,381.14	380,292,572.23
工程款	1,485,143,150.78	1,076,231,226.16
合计	1,715,259,531.92	1,456,523,798.39

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浦东新区房地产交易中心	133,062,779.20	尚未最终决算
上海龙象建设集团有限公司	19,542,761.89	尚未最终决算
上海森信建设集团有限公司	8,915,145.43	尚未最终决算
浙江中成建工集团有限公司	7,842,087.31	尚未最终决算
上海国安园林景观建设有限公司	5,737,301.98	尚未最终决算
合计	175,100,075.81	/

其他说明

□适用 √不适用

36、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	135,738,426.19	173,972,836.23
预收房款	74,519,333.73	1,615,715,519.95

预收货款	286,965,883.51	388,895,012.86
其他	3,692,963.77	5,900,797.22
合计	500,916,607.20	2,184,484,166.26

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海永达北沃汽车销售服务有限公司	10,343,858.18	尚未结算
上海永达鑫悦汽车销售服务有限公司	9,297,931.05	尚未结算
合计	19,641,789.23	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	126,798,323.40	805,949,314.27	815,548,324.12	117,199,313.55
二、离职后福利-设定提存计划	556,470.93	69,630,575.15	69,270,293.09	916,752.99
三、辞退福利		5,980,361.97	5,980,361.97	
四、一年内到期的其他福利				
合计	127,354,794.33	881,560,251.39	890,798,979.18	118,116,066.54

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	111,445,083.25	649,021,243.79	660,577,543.39	99,888,783.65
二、职工福利费	147,165.00	54,375,482.67	53,584,901.67	937,746.00
三、社会保险费	307,478.30	42,704,219.10	42,404,367.95	607,329.45
其中：医疗保险费	269,501.52	37,822,902.96	37,559,905.97	532,498.51
工伤保险费	11,782.86	1,011,295.18	1,002,059.18	21,018.86
生育保险费	26,193.92	3,870,020.96	3,842,402.80	53,812.08
四、住房公积金	3,812,234.49	40,999,487.85	40,988,402.85	3,823,319.49
五、工会经费和职工教育经费	11,086,362.36	16,034,861.64	15,181,584.04	11,939,639.96
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		2,814,019.22	2,811,524.22	2,495.00
合计	126,798,323.40	805,949,314.27	815,548,324.12	117,199,313.55

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	517,996.80	67,748,722.87	67,400,315.79	866,403.88
2、失业保险费	38,474.13	1,881,852.28	1,869,977.30	50,349.11
3、企业年金缴费				
合计	556,470.93	69,630,575.15	69,270,293.09	916,752.99

其他说明：

√适用 □不适用

辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	5,980,361.97	
合计	5,980,361.97	

38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	15,017,850.03	37,686,545.36
企业所得税	102,044,106.53	183,451,897.60
个人所得税		
城市维护建设税	385,327.43	594,629.33
土地增值税	1,456,604,710.65	1,099,492,119.87
土地使用税	2,501,660.34	18,477,914.35
房产税	729,530.32	920,377.27
教育费附加	1,402,111.33	2,186,941.88
代扣代缴个人所得税	8,634,372.33	7,180,226.85
其他	865,381.71	423,996.97
合计	1,588,185,050.67	1,350,414,649.48

其他说明：

无

39、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		69,846,989.71
应付股利	33,374,545.20	4,763,503.15
其他应付款	1,897,980,123.25	1,545,018,821.57
合计	1,931,354,668.45	1,619,629,314.43

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		2,447,961.81
企业债券利息		43,561,576.27
短期借款应付利息		7,084,611.53
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
超短期融资券利息		15,732,604.60
吸收存款利息		1,020,235.50
合计		69,846,989.71

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

(2). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-上海新发展进出口贸易实业有限公司职工持股会	12,357,033.01	1,843,584.14
应付股利-上海新发展进出口贸易实业有限公司自然人股东	9,808,777.92	7.66
应付股利-上海晶通化轻发展有限公司	2,956,007.40	2,919,911.35
应付股利-上海外高桥第二企业服务中心有限公司职工持股会	2,094,158.99	
应付股利-上海外高桥第二企业服务中心有限公司自然人股东	2,605,657.33	

应付股利-上海新发展国际物流有限公司自然人股东	3,552,910.55	
合计	33,374,545.20	4,763,503.15

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	540,032,630.65	551,638,717.56
往来款	1,023,033,831.77	604,245,241.68
工程款及设备款	254,270,580.89	308,933,970.98
土地动拆迁吸劳养老人员费用	80,643,079.94	80,200,891.35
合计	1,897,980,123.25	1,545,018,821.57

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海自贸试验区浦深置业有限公司	155,412,623.77	未到结算期
上海高凌投资管理中心	117,744,000.00	未到结算期
捷豹路虎（中国）投资有限公司	18,400,988.84	押金、保证金
日邮汽车物流（中国）有限公司	15,000,000.00	押金、保证金
日立物流（上海浦东）有限公司	11,189,349.92	押金、保证金
合计	317,746,962.53	/

其他说明：

□适用 √不适用

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	21,000,000.00	907,500,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
一年内到期的应付利息	72,822,493.19	
合计	93,822,493.19	907,500,000.00

其他说明：

无

42、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		434,123,624.99
超短期融券		1,199,700,000.00
合计		1,633,823,624.99

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
超短融券第四期	100	2018-8-22	163天	399,637,777.78	399,931,110.82		1,256,985.67	68,889.18	400,000,000.00	
超短融券第五期	100	2018-8-24	180天	399,600,000.00	399,888,888.60		2,027,396.64	111,111.40	400,000,000.00	
超短融券第六期	100	2018-8-28	180天	399,600,000.00	399,880,000.58		2,189,588.44	119,999.42	400,000,000.00	
合计	/	/	/	1,198,837,777.78	1,199,700,000.00		5,473,970.75	300,000.00	1,200,000,000	

其他说明：

□适用 √不适用

43、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	414,852,479.00	

信用借款	1,362,369,718.29	942,765,063.54
合计	1,777,222,197.29	942,765,063.54

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

项目	2019.12.31	利率区间	2018.12.31	利率区间
保证借款	414,852,479.00			
信用借款	1,362,369,718.29	4.2750%-4.9000%	942,765,063.54	4.0400%-5.2250%
小计	1,777,222,197.29		942,765,063.54	
减：一年内到期的长期借款				
合计	1,777,222,197.29		942,765,063.54	

44、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2016年公司债券（第一期）	4,996,795.20	749,519,002.24
2016年公司债券（第二期）	392,553,061.39	1,248,575,274.16
2016年公司债券（第三期）	204,730,428.75	998,684,956.25
中期票据（第一期）	999,446,891.60	
中期票据（第二期）	999,112,462.33	
中期票据（第三期）	998,767,221.00	
合计	3,599,606,860.27	2,996,779,232.65

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16年公司债券（第一期）	100	2016/4/28	5年	748,500,000.00	749,519,002.24		8,437,123.18	477,792.96	745,000,000.00	4,996,795.20

16 年 公 司 债 券 （ 第 二 期 ）	10 0	2016/7/2 8	5 年	4,990,000.00	1,248,575,274.1 6		27,099,289.38	976,787.23	856,999,000.00	392,553,061.39
16 年 公 司 债 券 （ 第 三 期 ）	10 0	2016/8/2 9	5 年	1,247,500,000.0 0	998,684,956.25		21,704,447.75	1,045,472.5 0	795,000,000.00	204,730,428.75
中 期 票 据 （ 第 一 期 ）	10 0	2019/4/1 1	3 年	998,000,000.00		998,000,000.00	27,991,233.60	1,446,891.6 0		999,446,891.60
中 期 票 据 （ 第 二 期 ）	10 0	2019/6/1 2	3 年	998,000,000.00		998,000,000.00	21,023,012.92	1,112,462.3 3		999,112,462.33
中 期 票 据 （ 第 三 期 ）	10 0	2019/8/1 4	3 年	998,000,000.00		998,000,000.00	13,156,164.00	767,221.00		998,767,221.00
合 计	/	/	/	4,994,990,000.0 0	2,996,779,232.6 5	2,994,000,000.0 0	119,411,270.8 3	5,826,627.6 2	2,396,999,000.0 0	3,599,606,860.2 7

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、租赁负债

适用 不适用

46、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	779,136,883.14	849,538,880.62
专项应付款		
合计	779,136,883.14	849,538,880.62

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
土地动拆迁吸劳养老人员费用	849,538,880.62	779,136,883.14

其他说明：

说明：土地动拆迁吸劳养老人员费用余额为本公司之子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司、上海市外高桥保税区新发展有限公司预估的应付外联发园区、三联发园区、新发展园区土地开发项目的土地动拆迁吸劳养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，根据历年的人员社会保障费用的增长、吸劳养老人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。截至2019年12月31日，公司预估长期应付的吸劳养老费用总金额为779,136,883.14元。

本公司管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额，其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款。

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

47、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

48、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保	3,783,729.82	3,783,729.82	说明 1
未决诉讼	18,291,558.65	50,000,400.00	说明 2
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他		7,000,000.00	说明 3
合计	22,075,288.47	60,784,129.82	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

说明 1：公司为联营企业台州外高桥联通药业有限公司的银行借款提供担保，由于被担保方已资不抵债，未能及时偿还银行借款而形成逾期担保。

说明 2：预计诉讼赔偿情况详见十一、2、（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

说明 3：本期在租的夏碧路房产计划整体出售，公司提前与商家解除租赁合同，初步协商拟补偿商家 7,000,000.00 元。

49、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
联桥项目（代建开发项目）	40,000,000.00		40,000,000		收到财政拨款
外高桥青年服务中心项目	9,096,774.22		387,096.77	8,709,677.45	收到财政拨款
燃气空调设备	1,264,653.05		42,509.40	1,222,143.65	收到财政拨款
浦隽 D1-4 项目	199,914,869.81		199,914,869.81		
保税展示交易功能项目专项资金	3,469,107.50			3,469,107.50	收到财政拨款
平行进口汽车展示交易中心专项资金	10,000,000.00			10,000,000.00	收到财政拨款
医疗器械平台产品注册功能引进项目	600,000.00			600,000.00	收到财政拨款
机械工业机床产品质量检测中心项目	380,000.00		380,000.00		收到财政拨款
南块服务中心	13,028,086.00	2,640,748.12	648,378.66	15,020,455.46	收到财政拨款
上海森兰外高桥商业商务区供项目	2,898,499.96		2,898,499.96		收到财政拨款
“文创中国”大中华区运营总部项目	7,500,000.00			7,500,000.00	收到财政拨款
全国大学生年度艺术展暨学院之光 30+30 嘉精品展	400,000.00		400,000.00		收到财政拨款
上海自贸区青年文化艺术培育开发项目	400,000.00		400,000.00		收到财政拨款
上海自贸区艺术品评估鉴定服务平台	700,000.00		700,000.00		收到财政拨款
上海国际艺术品保税服务中心项目	3,280,000.00		156,000.00	3,124,000.00	收到财政拨款
文化艺术品保税展示交易补助	10,000,000.00			10,000,000.00	收到财政拨款

文化艺术品进出口贸易服务补贴	8,800,000.00			8,800,000.00	收到财政拨款
楼宇经济发展财政扶持与奖励		10,000,000.00		10,000,000.00	收到财政拨款
招商育才补贴		14,493,966.94		14,493,966.94	收到财政拨款
智能制造服务产业园(机床二期)		17,060,000.00	126,370.37	16,933,629.63	收到财政拨款
残疾人奖励		43,992.20		43,992.20	收到财政拨款
智慧水泵管理系统		780,100.00		780,100.00	收到财政拨款
职工职业培训补贴		2,130,101.14		2,130,101.14	收到财政拨款
合计	311,731,990.54	47,148,908.40	246,053,724.97	112,827,173.97	/

涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
联桥项目(代建开发项目)	40,000,000.00					40,000,000.00	与资产相关
外高桥青年服务中心项目	9,096,774.22		387,096.77			8,709,677.45	与资产相关
燃气空调设备	1,264,653.05		42,509.40			1,222,143.65	与资产相关
保税展示交易功能项目专项资金	3,469,107.50					3,469,107.50	与资产相关
平行进口汽车展示交易中心专项资金	10,000,000.00					10,000,000.00	与资产相关
南块服务中心	13,028,086.00	2,640,748.12	648,378.66			15,020,455.46	与资产相关
医疗器械平台产品注册功能引进项目	600,000.00					600,000.00	与资产相关
机械工业机床产品质量检测中心项目	380,000.00		380,000.00				与资产相关
上海森兰外高桥商业商务区供项目	2,898,499.96		87,833.35		2,810,666.61		与资产相关
“文创中国”大中华区运营总部项目	7,500,000.00					7,500,000.00	与收益相关
2017 全国大学生年度艺术展暨学院之光 30+30 嘉精品展	400,000.00		400,000.00				与收益相关
上海自贸区青年文化艺术培育开发项目	400,000.00		400,000.00				与收益相关
上海自贸区艺术品	700,000.00		700,000.00				与收益相关

评估鉴定服务平台							
上海国际艺术品保税服务中心项目	3,280,000.00		156,000.00			3,124,000.00	与资产相关
文化艺术品保税展示交易补助	10,000,000.00					10,000,000.00	与资产相关
文化艺术品进出口贸易服务补贴	8,800,000.00					8,800,000.00	与资产相关
楼宇经济发展财政扶持与奖励		10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
招商育才补贴		14,493,966.94				14,493,966.94	与收益相关
智能制造服务产业园（机床二期）		17,060,000.00	126,370.37			16,933,629.63	与资产相关
残疾人奖励		43,992.20				43,992.20	与收益相关
智慧水泵管理系统		780,100.00				780,100.00	与资产相关
职工职业培训补贴		2,130,101.14				2,130,101.14	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

1、计入递延收益的政府补助详见附注十三、8、政府补助；

2、2017年，根据公司与合营公司上海浦隽房地产开发有限公司（以下简称“浦隽”）的合作协议，公司向浦隽转让 D1-4 项目，按持股比例计算的未实现顺流交易利润部分，冲减长期股权投资账面价值至零，剩余部分待项目实现对外销售和租赁后确认。上期公司继续采用权益法核算应享有浦隽实现的净损益份额后，确认投资损益并调整递延收益的账面价值。本期公司向浦隽增资 40,584.00 万元，递延收益余额还原至长期股权投资账面价值。

50、其他非流动负债

适用 不适用

51、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,135,349,124.00						1,135,349,124.00

其他说明：

无

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

53、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,309,255,590.48		839,021,029.56	3,470,234,560.92
其他资本公积	135,715,738.32			135,715,738.32
合计	4,444,971,328.80		839,021,029.56	3,605,950,299.24

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积-股本溢价本期减少 835,118,388.93 元，系公司同一控制下企业合并所致；资本公积-股本溢价本期减少 3,902,640.63 元，系本期收购子公司少数股权所致。

54、库存股

适用 不适用

55、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	500,263.17	427,042.12			106,760.54	320,281.58	820,544.75
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	500,263.17	427,042.12			106,760.54	320,281.58	820,544.75

企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-6,003,231.22	504,988.86				504,988.86		-5,498,242.36
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-146,199.82	15,830.16				15,830.16		-130,369.66
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	-5,857,031.40	489,158.70				489,158.70		-5,367,872.70
其他综合收益合计	-5,502,968.05	932,030.98			106,760.54	825,270.44		-4,677,697.61

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

56、专项储备

适用 不适用

57、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	637,754,294.08	41,458,297.20		679,212,591.28
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	684,180,550.40	41,458,297.20		725,638,847.60

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、本期按母公司净利润的10%提取盈余公积41,362,661.24元；2、本期还原同一控制下企业合并的合并日前留存收益，提取盈余公积95,635.96元。

58、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,540,016,276.92	3,959,959,438.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-44,043,592.38	-9,216,400.86
调整后期初未分配利润	4,495,972,684.54	3,950,743,037.99
加：本期归属于母公司所有者的净利润	875,221,196.08	818,069,625.70
减：提取法定盈余公积	41,458,297.20	31,587,477.83
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	7,451,605.76	4,585,485.60
应付普通股股利	249,776,807.28	236,667,015.72

转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,072,507,170.38	4,495,972,684.54

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-44,043,592.38 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

59、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,900,229,590.04	6,351,967,613.24	7,688,526,387.83	5,712,161,485.29
其他业务	40,621,122.42	1,870,771.69	44,046,858.35	169,811.31
合计	8,940,850,712.46	6,353,838,384.93	7,732,573,246.18	5,712,331,296.60

其他说明:

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	1,572,412,285.41	718,882,960.04	1,470,824,647.18	809,093,039.75
房地产销售	1,551,195,612.41	548,404,329.89	893,964,999.10	336,813,306.21
商品销售	3,464,698,308.93	3,414,556,804.78	3,203,158,694.19	3,146,669,623.29
进出口代理	204,889,242.57	21,992,337.28	206,354,343.95	35,115,393.47
物流业	971,083,715.78	832,776,910.32	919,497,597.57	749,927,003.87
制造业	521,136,478.33	436,082,410.02	409,395,431.03	340,178,196.28
服务业	614,813,946.61	379,271,860.91	585,330,674.81	294,364,922.42
合计	8,900,229,590.04	6,351,967,613.24	7,688,526,387.83	5,712,161,485.29

60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,979,466.32	3,618,929.72
教育费附加	10,001,462.01	9,469,013.09

其他	26,252,928.90	43,390,384.13
土地增值税	380,646,862.84	191,200,398.76
合计	420,880,720.07	247,678,725.70

其他说明：

无

61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	189,279,271.32	193,027,954.93
广告宣传费	14,674,165.37	10,532,084.11
运输费	13,452,747.08	10,634,803.10
中介费	6,380,330.52	13,057,638.17
折旧费	6,249,497.70	5,875,470.68
业务招待费	5,479,932.28	5,566,462.35
报关费	5,188,489.25	3,408,608.17
修理费	3,287,909.48	3,901,954.73
咨询费	3,168,961.36	5,065,503.05
物业费	3,141,183.22	3,942,351.37
物料消耗	2,367,475.15	2,244,749.55
项目引进整治费	1,951,864.78	2,016,225.06
租赁费	1,935,576.76	5,750,287.03
邮递费	1,905,336.69	1,719,283.13
差旅费	1,601,282.50	2,467,948.95
会务费	1,505,013.52	761,210.69
水电煤费	1,455,386.87	1,856,602.07
网络服务费	824,689.15	1,310,487.17
看护费	784,377.00	595,791.43
通讯费	501,846.49	558,073.49
装卸费	262,304.12	178,897.75
车辆费	107,277.53	673,648.01
低值易耗品摊销	23,854.32	306,870.58
仓储费	1,610.40	47,054.18
劳动保护费	703.72	239
内贸代理费		782,210.32
能源费		28,719.08
其他	5,615,553.67	5,012,496.96
合计	271,146,640.25	281,323,625.11

其他说明：

无

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	331,139,944.42	322,040,899.92
折旧费	21,707,892.03	18,641,455.70
软件费	8,637,421.45	2,601,705.42
中介费	5,994,399.68	12,745,558.97
无形资产摊销	5,967,734.59	5,748,171.27
咨询费	4,351,928.06	5,341,474.67
网络服务费	4,187,235.23	2,480,191.85
递延资产摊销	2,919,258.37	2,708,680.16
租赁费	2,579,354.56	3,144,952.43
物业管理费	2,405,642.36	4,619,015.49
差旅费	2,295,905.67	1,837,623.58
党、团活动费	2,162,567.27	1,263,860.83
业务招待费	2,058,970.61	4,311,614.82
物料消耗	2,044,798.60	3,446,750.73
通讯费	1,600,162.60	1,169,846.61
水电费	1,488,504.48	1,860,020.64
残保金	1,371,583.55	2,412,239.40
股票费用	1,282,080.67	1,206,546.89
保险费	1,254,722.87	1,200,691.58
修理费	1,133,538.88	2,588,834.38
董、监事会费	568,629.72	261,373.86
协会会费	546,614.02	1,007,050.12
会务费	541,786.81	387,470.45
车辆费	531,750.30	2,443,043.34
服装费	520,754.88	592,771.04
低值易耗品摊销	393,721.02	229.91
绿化费	301,912.34	398,934.24
诉讼费	101,017.50	630,359.00
邮递费	87,284.65	223.2
报刊费	52,548.12	174,593.71
证照资料费	41,307.96	120,915.78
工作餐费	38,612.00	600
能源费	35,568.99	30,358.40
资产重置费		3,783,211.20
征地工费用		380,514.51
其他	12,972,991.67	11,186,506.88
合计	423,318,145.93	422,768,290.98

其他说明：

无

63、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	4,632,885.56	4,208,106.83
材料费	781,841.17	1,125,389.22
新品设计费	248,020.78	438
差旅费	233,002.78	128,296.31
办公费	32,607.07	33,056.23
折旧费	31,969.08	31,997.51
样品费	10,799.50	25,057.40
试制产品检验费		19,488.29
设备维修费		2,250.00
其他	1,057,302.28	810,435.30
合计	7,028,428.22	6,384,515.09

其他说明：

无

64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	507,686,325.59	614,909,544.07
减：利息资本化	-215,420,515.42	-213,102,898.84
利息收入	-8,419,866.20	-121,273,761.10
汇兑损益	-9,370,630.86	-13,005,247.88
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	4,303,911.24	8,751,559.71
合计	278,779,224.35	276,279,195.96

其他说明：

无

65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
汽车市场功能补贴		-2,359,750.00
浦东世博管委会资金专户开发扶持资金	1,920,000.00	4,861,400.00
递延收益摊销	3,328,188.55	1,246,363.21
海关货运卡口协管费用补贴	2,000,000.00	1,200,000.00
营运中心协管费补贴款	1,400,000.00	1,200,000.00
国家濒危办上海办事处运行补贴	1,000,000.00	1,000,000.00
增值税即征即退税	215,542.29	310,069.00
税收返还	4,895,352.74	1,003,382.48
稳岗补贴	1,304,772.95	743,833.02

浦东新区十三五安商育商财政扶持资金	1,175,000.00	1,290,000.00
开发扶持资金	1,686,000.00	4,682,000.00
浦东新区财政局节能技改区级配套款		438,500.00
管委会来款-空服中心海关专线费用		268,916.10
智能制造展示贸易服务平台补贴	2,000,000.00	700,000.00
化妆品展示交易中心体验馆项目补贴	2,904,572.58	
国别馆补贴	2,092,439.50	
2018 年度促进外贸转型和创新发展	4,233,147.00	
医疗器械平台补贴	1,929,987.50	
浦东新区经济发展财政扶持资金	1,911,000.00	
服务业进项加计扣除后的抵减税额	6,806,859.58	
促进楼宇经济发展财政扶持	8,000,000.00	
智能化园区电力保障系统专项资金补贴	1,232,900.00	
其他	1,062,488.69	3,728,323.46
合计	51,098,251.38	20,313,037.27

其他说明：

1. 政府补助的具体信息，详见附注十三、8、政府补助。
2. 作为经常性损益的政府补助，具体原因见附注十六、1。

66、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,698,794.75	99,913,927.99
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		10,573,907.99
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		477,636.06
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		11,560,027.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益		325,056,616.10
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,625,709.38	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,097.64	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	365,712.47	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	17,696,314.24	447,582,115.30

其他说明：

无

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-5,997.50	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-12,854.34
合计	-5,997.50	-12,854.34

其他说明：

无

69、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	49,987,499.50	
债权投资减值损失	203,918.13	
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	-24,789,216.81	
合计	25,402,200.82	

其他说明：

无

70、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-107,507,365.74
二、存货跌价损失	-2,358,355.51	-814,229.96
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		

五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
十五、发放贷款和垫款减值损失		-7,776,168.13
合计	-2,358,355.51	-116,097,763.83

其他说明：

无

71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	4,805,710.11	20,552,632.69
合计	4,805,710.11	20,552,632.69

其他说明：

无

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	27,456.31	111,082.76	27,456.31
政府补助	21,129,317.55	3,651,965.00	21,129,317.55
违约金收入	2,010,517.63	415,599.46	2,010,517.63
其他	2,192,077.94	416,953.52	2,192,077.94
合计	25,359,369.43	4,595,600.74	25,359,369.43

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持补贴	1,438,360.00	1,378,965.00	与收益相关

园区招商补贴	19,690,957.55	1,380,000.00	与收益相关
上海市浦东新区世博地区开发管理委员会转补贴收入		193,000.00	与收益相关
上海国际艺术品同道服务平台政府补助		700,000.00	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

73、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	860,598.18	1,245,152.96	860,598.18
对外捐赠	1,464,924.00	1,250,000.00	1,464,924.00
涉诉赔偿	39,979,259.55	25,857,358.65	39,979,259.55
夏碧路退租补偿	58,899,046.40		58,899,046.40
其他	697,678.54	855,893.59	697,678.54
合计	101,901,506.67	29,208,405.20	101,901,506.67

其他说明：

无

74、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	386,283,499.65	391,734,731.07
递延所得税费用	-56,230,491.37	-82,575,102.96
合计	330,053,008.28	309,159,628.11

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,251,081,891.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	312,770,472.93
子公司适用不同税率的影响	-2,168,207.46
调整以前期间所得税的影响	9,844,846.92
非应税收入的影响	-2,209,842.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,596,076.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	14,673,056.05

权益法核算的合营企业和联营企业损益	-1,924,698.69
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-3,528,696.01
所得税费用	330,053,008.28

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

详见附注

76、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款	657,640,150.87	1,391,227,523.94
利息收入	10,332,844.02	120,654,725.49
政府补助	115,566,197.15	44,670,076.97
违约金收入	2,010,517.63	415,599.46
其他	2,219,535.46	809,140.52
合计	787,769,245.13	1,557,777,066.38

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	877,206,940.24	131,702,907.48
费用支出	122,334,419.42	168,671,915.34
公益性捐赠支出	1,464,924.00	1,250,000.00
涉诉赔偿	8,270,418.20	21,565,800.00
夏碧路退租补偿	51,899,046.40	
其他	697,678.54	855,893.59
合计	1,061,873,426.80	324,046,516.41

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回浦深D4-4项目借款		254,668,000.00
收回浦隽D1-4项目借款	371,160,000.00	
合计	371,160,000.00	254,668,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
浦隽D1-4项目借款	88,960,000.00	77,748,135.28
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,982,870.38	
合计	95,942,870.38	77,748,135.28

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回为借款支付的质押款	1,000,000.00	936,465,984.96
向股东借款		434,123,624.99
合计	1,000,000.00	1,370,589,609.95

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
为借款所支付的质押款	620,000.00	7,035,000.00
同一控制下企业合并支付的对价	835,118,388.93	267,164,292.91
收购少数股东股权款	143,993,355.62	
归还股东借款		362,625,933.01
归还少数股东投资款		12,000,000.00
收购少数股东权益支付的对价		217,017.25
合计	979,731,744.55	649,042,243.17

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

77、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	921,028,883.43	874,450,577.06
加：资产减值准备	-23,043,845.31	116,097,763.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	653,169,223.94	620,979,825.84
使用权资产摊销		
无形资产摊销	9,395,837.51	8,015,239.26
长期待摊费用摊销	21,004,460.51	21,676,476.41
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）	-4,805,710.11	-20,566,139.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	833,141.87	1,134,070.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,997.50	12,854.34
财务费用（收益以“-”号填列）	289,442,420.20	383,892,057.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,696,314.24	-442,469,391.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-55,563,878.98	-81,908,490.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-666,612.39	-666,612.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,248,675,412.68	-510,695,735.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,837,934,734.79	-1,058,566,828.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-960,687,672.65	803,883,470.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,254,194,216.19	715,269,138.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,661,308,113.43	1,447,707,512.60
减：现金的期初余额	1,447,707,512.60	1,837,183,127.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	213,600,600.83	-389,475,615.34

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,661,308,113.43	1,447,707,512.60
其中：库存现金	159,671.50	305,109.68
可随时用于支付的银行存款	280,568,610.18	241,382,685.04
可随时用于支付的其他货币资金	24,958.38	8,592,148.07
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项	1,380,714,544.87	1,197,427,569.81
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,661,308,113.43	1,447,707,512.60
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

79、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	232,665,004.11	(1) 期末余额中存放银行金融机构信用证保证金 1,558,385.40 元,保函保证金 620,000.00 元; (2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 7,984,967.36 元处于冻结状态;(3) 期末余额汇总上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 222,501,651.35 元。
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
长期股权投资	178,250,398.10	持有股票处于受限状态
其他权益工具投资	935,675.20	持有股票处于冻结状态
交易性金融资产	303,816.80	持有股票为限售股
合计	412,154,894.21	/

其他说明：

无

80、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	19,219,671.91	6.9762	134,080,275.21
欧元	2,056,916.56	7.8155	16,075,831.38
港币	1,167,720.89	0.89578	1,046,021.02
英镑	10.83	9.1501	99.10
日元	55,413,133.00	0.064086	3,551,206.04
加拿大元	29.35	5.3421	156.79
应收账款	-	-	-
其中：美元	3,182,885.85	6.9762	22,204,448.27
欧元	376,182.83	7.8155	2,940,589.23
应付账款	-	-	-
其中：美元	121,560.78	6.9762	848,032.31
欧元	2,000	7.8155	15,631.00
港币	26,914	0.89578	24,109.56
其他应收款	-	-	-
其中：美元	71,366.81	6.9762	497,869.14
日元	184,075	0.064086	11,796.63
其他应付款	-	-	-
其中：美元	5,048,180.81	6.9762	35,217,118.96
日元	1,063,017.00	0.064086	68,124.51

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

单位	主要经营地	记账本位币	选择依据
香港申高贸易有限公司	香港	美元	经营业务(商品、融资) 主要以相关货币为主
三凯国际贸易(香港)有限公司	香港	美元	
上海外高桥株式会社	日本	日元	

81、套期

□适用 √不适用

82、政府补助

(1). 政府补助基本情况

□适用 √不适用

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	2018.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2019.12.31	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
外高桥青年服务中心项目	财政拨款	9,096,774.22		387,096.77		8,709,677.45	其他收益	与资产相关
燃气空调设备	财政拨款	1,264,653.05		42,509.40		1,222,143.65	其他收益	与资产相关
保税展示交易功能项目专项资金	财政拨款	3,469,107.50				3,469,107.50		与资产相关
平行进口汽车展示交易中心专项资金	财政拨款	10,000,000.00				10,000,000.00		与资产相关
南块服务中心	财政拨款	13,028,086.00	2,640,748.12	648,378.66		15,020,455.46	其他收益	与资产相关
医疗器械平台产品注册功能引进项目	财政拨款	600,000.00				600,000.00		与资产相关
机械工业机床产品质量检测中心项目	财政拨款	380,000.00		380,000.00			其他收益	与资产相关
上海森兰外高桥商业商务区供项目	财政拨款	2,898,499.96		87,833.35	2,810,666.61		其他收益	与资产相关
“文创中国”大中华区运营总部项目	财政拨款	7,500,000.00				7,500,000.00		与收益相关
2017 全国大学生年度艺术展暨学院之光 30+30 嘉精品展	财政拨款	400,000.00		400,000.00			其他收益	与收益相关
上海自贸区青年文化艺术培育开发项目	财政拨款	400,000.00		400,000.00			其他收益	与收益相关
上海自贸区艺术品评估鉴定服务平台	财政拨款	700,000.00		700,000.00			其他收益	与收益相关
上海国际艺术品保税服务中心项目	财政拨款	3,280,000.00		156,000.00		3,124,000.00	其他收益	与资产相关

补助项目	种类	2018.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2019.12.31	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
文化艺术品保税展示交易补助	财政拨款	10,000,000.00				10,000,000.00		与资产相关
文化艺术品进出口贸易服务补贴	财政拨款	8,800,000.00				8,800,000.00		与资产相关
楼宇经济发展财政扶持与奖励	财政拨款		10,000,000.00			10,000,000.00		与资产相关
招商育才补贴	财政拨款		14,493,966.94			14,493,966.94		与收益相关
智能制造服务产业园（机床二期）	财政拨款		17,060,000.00	126,370.37		16,933,629.63	其他收益	与资产相关
残疾人奖励	财政拨款		43,992.20			43,992.20		与收益相关
智慧水泵管理系统	财政拨款		780,100.00			780,100.00		与资产相关
职工职业培训补贴	财政拨款		2,130,101.14			2,130,101.14		与收益相关
合计		71,817,120.73	47,148,908.40	3,328,188.55	2,810,666.61	112,827,173.97		

(2) 计入递延收益的政府补助，后续采用净额法计量

补助项目	种类	2018.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2019.12.31	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
联桥项目（代建开发项目）	财政拨款	40,000,000.00			40,000,000.00			与资产相关

(3) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
浦东世博管委会资金专户开发扶持资金	4,861,400.00	1,920,000.00	其他收益	与收益相关
海关货运卡口协管费用补贴	1,200,000.00	2,000,000.00	其他收益	与收益相关
营运中心协管费补贴款	1,200,000.00	1,400,000.00	其他收益	与收益相关
国家濒危办上海办事处运行补贴	1,000,000.00	1,000,000.00	其他收益	与收益相关
增值税即征即退税	310,069.00	215,542.29	其他收益	与收益相关
税收返还	1,003,382.48	4,895,352.74	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	743,833.02	1,304,772.95	其他收益	与收益相关
浦东新区十三五安商育商财政扶持资金	1,290,000.00	1,175,000.00	其他收益	与收益相关

补助项目	上期计入损益 的金额	本期计入损益的 金额	计入损益的列 报项目	与资产相关/ 与收益相关
开发扶持资金	4,682,000.00	1,686,000.00	其他收益	与收益相关
浦东新区财政局节能技改区级配套款	438,500.00		其他收益	与收益相关
管委会来款-空服中心海关专线费用	268,916.10		其他收益	与收益相关
智能制造展示贸易服务平台补贴	700,000.00	2,000,000.00	其他收益	与收益相关
化妆品展示交易中心体验馆项目补贴		2,904,572.58	其他收益	与资产相关
国别馆补贴		2,092,439.50	其他收益	与收益相关
促进外贸转型和创新展		4,233,147.00	其他收益	与收益相关
医疗器械平台补贴		1,929,987.50	其他收益	与收益相关
浦东新区经济发展财政扶持资金		1,911,000.00	其他收益	与收益相关
服务业进项加计扣除后的抵减税额		6,806,859.58	其他收益	与收益相关
促进楼宇经济发展财政扶持		8,000,000.00	其他收益	与收益相关
智能化园区电力保障系统专项资金补贴		1,232,900.00	其他收益	与收益相关
其他	3,728,323.46	6,562,488.69	其他收益	与收益相关
政府扶持补贴	2,078,965.00	1,438,360.00	营业外收入	与收益相关
园区招商补贴	1,573,000.00	19,690,957.55	营业外收入	与收益相关
上海市浦东新区世博地区开发管理委员会转补贴收入	193,000.00		营业外收入	与收益相关
上海国际艺术品同道服务平台政府补助	700,000.00		营业外收入	与收益相关
合计	25,971,389.06	74,399,380.38		

(4) 采用净额法冲减相关成本的政府补助情况

补助项目	种类	上期冲减相关成本 的金额	本期冲减相关成 本金额	冲减相关成本的 列报项目	与资产相关/ 与收益相关
化妆品展示交易中心体验馆项目补贴	财政拨款		6,464,574.82	固定资产/长期待摊费用	与资产相关
联桥项目(代建开发项目)	财政拨款		40,000,000.00	存货	与资产相关
合计			46,464,574.82		

(5) 本年返还政府补助情况

项目	金额	原因
进口汽车符合性整改项目补贴	4,000,000.00	已不满足政府补助的条件
机动车登记升级改造项目补贴	1,500,000.00	已不满足政府补助的条件

合 计	5,500,000.00
-----	--------------

83、其他

√适用 □不适用

金融类企业（财务公司）科目附注：

1、买入返售金融资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
债 券		1,150,000,000.00
其中：政府债券		1,150,000,000.00
合 计		1,150,000,000.00
减：减值准备		
买入返售金融资产账面价值		1,150,000,000.00

2、发放贷款和垫款

(1) 按个人和企业分布情况

项 目	2019.12.31	2018.12.31
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：		
企业贷款和垫款	431,500,000.00	440,000,000.00
贷款	431,500,000.00	440,000,000.00
以摊余成本计量的发放贷款和垫款小计	431,500,000.00	440,000,000.00
加：应计利息	541,130.54	
减：贷款减值准备	10,787,500.00	11,000,000.00
贷款和垫款账面价值	421,253,630.54	429,000,000.00

(2) 按担保方式分布情况

项 目	2019.12.31	2018.12.31
信用贷款	390,000,000.00	320,000,000.00
抵押贷款	41,500,000.00	120,000,000.00
贷款和垫款小计	431,500,000.00	440,000,000.00
加：应计利息	541,130.54	
减：贷款减值准备	10,787,500.00	11,000,000.00
贷款和垫款账面价值	421,253,630.54	429,000,000.00

(3) 贷款减值准备

项 目	本期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：				
2018 年 12 月 31 日	11,000,000.00			11,000,000.00
首次执行新金融工具会计准则的影响				
2019 年 1 月 1 日余额	11,000,000.00			11,000,000.00
本期计提	-212,500.00			-212,500.00
本期收回				
已减值贷款利息冲转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
期末余额合计	10,787,500.00			10,787,500.00

(续)

项 目	上期发生额		合计
	单项计提减值准备	组合计提减值准备	
期初余额		3,215,250.00	3,215,250.00
本期计提		7,784,750.00	7,784,750.00
本期收回			
已减值贷款利息冲转			
本期核销			
本期转出			
汇率差异			
期末余额		11,000,000.00	11,000,000.00

3、吸收存款

(1) 按种类列示

项 目	期末数	期初数
活期存款	1,352,193,272.71	1,429,509,775.92
定期存款	6,000,000.00	73,000,000.00
加：应计利息	467,386.74	
合 计	1,358,660,659.45	1,502,509,775.92

4、一般风险准备

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
一般风险准备	6,729,485.60	7,451,605.76		14,181,091.36

5、利息净收入

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	64,306,334.16	64,018,338.66
存放同业	42,719,142.15	46,444,910.31
存放中央银行	3,172,071.76	3,044,069.82
发放贷款及垫款	17,353,425.63	9,284,484.52
其中：机构贷款和垫款	17,353,425.63	9,284,484.52
买入返售金融资产	1,061,694.62	5,244,874.01
利息支出	19,704,693.96	15,387,716.37
吸收存款	19,704,693.96	15,378,827.48
其他		8,888.89
利息净收入	44,601,640.20	48,630,622.29

6、手续费及佣金净收入

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入		1,020.19
结算与清算手续费		1,020.19
手续费及佣金支出	82,170.44	242,023.53
手续费支出	82,170.44	242,023.53
手续费及佣金净收入	-82,170.44	-241,003.34

7、汇兑收益

项 目	本期发生额	上期发生额
汇兑收益	607,266.94	1,688,626.85

八、 合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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	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
上海恒懋置业有限公司	100%	合并前后均受同一母公司控制	2019.12.31	实际取得被控制方控制权	31,433,555.71	-4,292,402.35	18,472,808.06	-13,785,822.88
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	100%	合并前后均受同一母公司控制	2019.12.31	实际取得被控制方控制权	13,295,465.44	956,359.62	9,890,293.35	546,643.77

其他说明:

无

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合并成本	上海恒懋置业有限公司	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司
--现金	815,438,388.93	19,680,000.00
--非现金资产的账面价值		
--发行或承担的债务的账面价值		
--发行的权益性证券的面值		
--或有对价		

或有对价及其变动的说明:

无

其他说明:

无

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	上海恒懋置业有限公司		上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产:	1,691,914,973.32	1,067,515,371.64	21,661,190.85	19,855,465.00
货币资金	534,783,264.39	6,562,528.15	4,474,353.49	11,217,697.03
应收款项	67,246.28	142,799.54	15,227,580.81	6,225,955.80
存货	713,332,582.16	612,804,147.90	171.50	171.50
固定资产	3,101,196.21	4,611,703.93	1,913,407.36	2,367,498.42

无形资产				
预付款项	347,085.57	384,330.01	26,796.01	16,782.27
其他应收款	222,719.21	44,917.16	18,881.68	27,359.98
投资性房地产	440,060,879.50	442,964,944.95		
负债：	1,139,547,859.30	510,855,855.27	4,240,350.68	3,390,984.45
借款	343,780,000.00	52,835,274.50		
应付款项	37,211,819.16	17,413,027.30	2,172,501.75	1,333,184.22
预收款项	486,200.89	131,228.69	259,343.65	329,569.53
应付职工薪酬			616,354.79	437,871.52
应交税费	95,235.32	92,975.18	363,917.24	368,515.90
其他应付款	547,880,978.94	6,259,724.61	204,233.25	141,843.28
其他流动负债	210,093,624.99	434,123,624.99		
递延收益			624,000.00	780,000.00
净资产	552,367,114.02	556,659,516.37	17,420,840.17	16,464,480.55
减：少数股东权益				
取得的净资产	552,367,114.02	556,659,516.37	17,420,840.17	16,464,480.55

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

九、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
香港中高贸易有限公司	香港	香港	贸易	100		投资取得
外高桥集团(启东)产业园有限公司	江苏启东	江苏启东	实业		60.00	同一控制下企业合并
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	上海	上海	商务	100		同一控制下企业合并
上海新发展商务咨询服务	上海	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海新发展进出口贸易实业有限公司	上海	上海	贸易		54.52	同一控制下企业合并
江苏新艾置业有限公司	启东	启东	房地产		100	投资取得
上海新发展国际物流有限公司	上海	上海	物流		64.78	同一控制下企业合并
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	上海	上海	工业		90.00	同一控制下企业合并
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	启东	启东	工业		100	投资取得
上海外联发商务咨询有限公司	上海	上海	服务		81.75	同一控制下企业合并
上海外联发进出口有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外联发国际物流有限公司	上海	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海外联发高桥物流管理有限公司	上海	上海	物流		52.00	同一控制下企业合并
上海外联发高行物流有限公司	上海	上海	物流		90.00	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表交易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物流开发有限公司	上海	上海	房地产、物流		90.00	同一控制下企业合并
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际物流有限公司	上海	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥房地产有限公司	上海	上海	房地产	100		投资取得
上海外高桥报关有限公司	上海	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区商业发展有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海	上海	房地产、贸易、服务	100		同一控制下企业合并
森兰联行(上海)企业发展有限公司	上海	上海	贸易	100		投资取得
上海外高桥保宏大酒店有限公司	上海	上海	酒店	100		投资取得
上海铁联化轻仓储有限公司	上海	上海	物流		60.20	非同一控制下企业合并
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海	上海	服务	100		投资取得

2019 年年度报告

上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海	上海	房地产、服务	100		同一控制下企业合并
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海	上海	房地产、服务		100	同一控制下企业合并
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	上海	上海	服务	100		投资取得
上海森兰外高桥酒店有限公司	上海	上海	酒店	100		投资取得
上海三凯物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	同一控制下企业合并
上海三凯实业公司	上海	上海	实业		100	同一控制下企业合并
上海三凯商业发展有限公司	上海	上海	商业		100	同一控制下企业合并
上海三凯进出口有限公司	上海	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海三凯花木工程有限公司	上海	上海	园艺		100	同一控制下企业合并
上海三凯仓储物流有限公司	上海	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海景和健康产业发展有限公司	上海	上海	服务	100		非同一控制下企业合并
上海高扬实业总公司	上海	上海	零售、批发、服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第一企业管理咨询有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第三企业管理咨询有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第二企业管理咨询有限公司	上海	上海	贸易		69.40	同一控制下企业合并
三凯国际贸易(香港)有限公司	香港	香港	贸易		100	同一控制下企业合并
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	浙江淳安	浙江淳安	酒店	75.00		投资取得
常熟外高桥房地产有限公司	江苏常熟	江苏常熟	房地产	51.00	49.00	投资取得
上海外高桥汽车交易市场有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海平贸汽车销售服务有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	上海	上海	贸易	100		同一控制下企业合并
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	上海	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海自贸区拍卖有限公司	上海	上海	服务		100	投资取得
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	上海	上海	服务		100	非同一控制下企业合并
上海外高桥文化传播有限公司	上海	上海	服务		100	投资取得
上海外高桥集团财务有限公司	上海	上海	非银行金融	70.00	10.00	同一控制下企业合并
上海外高桥株式会社	日本	日本	服务	100		投资取得
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	上海	上海	文化、体育和娱乐业		100	同一控制下企业合并
上海恒懋置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：不涉及

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
不涉及

确定公司是代理人还是委托人的依据：
不涉及

其他说明：
无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海外高桥集团财务有限公司	20	9,437,403.32	5,554,602.62	112,654,788.11

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海外高桥集团财务有限公司	1,957,454,465.27	1,821,889,074.70	3,779,343,539.97	3,216,069,599.43		3,216,069,599.43	2,959,396,008.07	1,570,741,282.06	4,530,137,290.13	3,986,277,353.05		3,986,277,353.05

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海外高桥集团财务有限公司	121,472,679.34	47,187,016.58	47,187,016.58	201,261,619.27	107,196,174.05	27,137,646.70	27,137,646.70	-304,190,468.83

其他说明：
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海浦隼房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	40		权益法
上海外高桥物流中心有限公司	上海	上海	物流	20.25	34.75	权益法
上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海	上海	房地产	40		权益法
上海外高桥医药分销中心有限公司	上海	上海	服务		35	权益法
上海高信国际物流有限公司	上海	上海	物流		20	权益法
上海畅联国际物流股份有限公司	上海	上海	物流		10.32	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

上海外高桥物流中心有限公司系由本公司持股 20.25%、本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 34.75%，由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过，而本公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故本公司对该子公司不具有实际控制权，未将其纳入本公司的合并范围。

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

上海畅联国际物流股份有限公司系由本公司持股 10.32%，因本公司向其派驻董事，而对其具有重大影响，并作为本公司重要联营企业。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海浦隽房地产有限公司	上海浦隽房地产有限公司
流动资产	2,771,615,094.49	3,215,947,667.49
其中: 现金和现金等价物	37,684,291.26	7,298,109.33
非流动资产	1,333,061,068.92	6,072,856.94
资产合计	4,104,676,163.41	3,222,020,524.43
流动负债	1,967,187,319.65	3,148,055,617.66
非流动负债	1,063,621,463.75	
负债合计	3,030,808,783.40	3,148,055,617.66
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,073,867,380.01	73,964,906.77
按持股比例计算的净资产份额	429,546,952.00	29,585,962.71
调整事项	-232,116,256.80	-29,585,962.71
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-232,116,256.80	-29,585,962.71
对合营企业权益投资的账面价值	197,430,695.20	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	222,325,998.35	
财务费用	19,296,559.78	-9,388.29
所得税费用	-1,032,579.09	
净利润	-13,499,337.76	-7,920,540.81
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-13,499,337.76	-7,920,540.81
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	上海外高桥物流中心有限公司	上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	上海高信国际物流有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	上海外高桥物流中心有限公司	上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	上海高信国际物流有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司
流动资产	195,637,476.68	394,174,572.23	580,726,074.27	110,658,566.47	996,508,746.94	605,437,598.60	419,104,033.38	736,163,927.43	112,052,479.75	1,062,906,309.90
非流动资产	719,501,681.75	22,162,470.18	24,314,596.63	38,164,497.04	962,032,636.32	751,837,769.12	22,387,012.56	23,709,275.48	43,399,192.28	902,855,656.25
资产合计	915,139,158.43	416,337,042.41	605,040,670.90	148,823,063.51	1,958,541,383.26	1,357,275,367.72	441,491,045.94	759,873,202.91	155,451,672.03	1,965,761,966.15
流动负债	411,187,732.39	140,748,221.52	460,475,663.56	36,928,537.67	246,679,199.17	800,298,748.16	171,737,558.77	622,285,934.39	42,625,060.38	314,210,109.63
非流动负债	4,500,000.00				9,931,979.10	4,500,000.00		1,018,123.84		11,413,623.29
负债合计	415,687,732.39	140,748,221.52	460,475,663.56	36,928,537.67	256,611,178.27	804,798,748.16	171,737,558.77	623,304,058.23	42,625,060.38	325,623,732.92
少数股东权益	887,992.76				7,228,659.57	962,517.85				
归属于母公司股东权益	498,563,433.28	275,588,820.89	144,565,007.34	111,894,525.84	1,694,701,545.42	551,514,101.71	269,753,487.17	136,569,144.68	42,625,060.38	1,631,162,266.36
按持股比例计算的净资产份额	274,209,888.30	110,235,528.36	50,597,752.57	22,378,905.17	174,866,986.29	303,332,755.94	107,901,394.87	47,799,200.64	42,625,060.38	168,335,945.89
调整事项	1,306,132.50	122,693.77	31,946.49		3,383,411.81	1,306,132.50	-718,346.38	31,946.48		3,383,411.81
--商誉	1,306,132.50				3,383,411.81	1,306,132.50				3,383,411.81
--内部交易未实现利润		122,693.77					-718,346.38			
--其他			31,946.49					31,946.48		
对联营企业权益投资的账面价值	275,516,020.80	110,358,222.13	50,629,699.06	22,378,905.17	178,250,398.10	304,638,888.44	107,183,048.49	47,831,147.12	22,565,322.33	171,719,357.70
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					378,885,372.00					396,764,511.43
营业收入	98,840,429.64	21,121,105.83	1,349,238,916.62	382,779,981.16	1,295,315,148.60	171,028,867.87	906,508,483.36	1,402,167,742.03	401,127,100.12	1,233,220,926.55
净利润	-52,950,668.43	5,835,333.72	61,706,515.58	5,928,505.04	118,384,761.00	-21,713,920.00	79,013,269.96	59,678,503.24	8,575,738.51	141,365,491.82
终止经营的净利润										
其他综合收益					153,416.06					350,668.84
综合收益总额	-52,950,668.43	5,835,333.72	61,706,515.58	5,928,505.04	118,538,177.06	-21,713,920.00	79,013,269.96	59,678,503.24	8,575,738.51	141,716,160.66
本年度收到的来自联营企业的股利			18,798,728.52	1,372,118.16	5,706,105.15			12,760,907.24	1,296,777.33	5,706,105.15

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		5,268,482.49
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	35,311.76	436,776.37
--其他综合收益		
--综合收益总额	35,311.76	436,776.37
联营企业：		
投资账面价值合计	410,240,584.25	220,127,006.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-13,240,003.73	4,924,051.32
--其他综合收益		
--综合收益总额	-13,240,003.73	4,924,051.32

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
台州外高桥联通药业有限公司	21,331,574.15		21,331,574.15
上海五高物业管理有限公司	247,795.56		247,795.56
上海外高桥国际体育文化市场经营管理有限公司	367,814.54		367,814.54

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、买入返售金融资产、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、吸收存款及同业存放、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

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金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 31.80% (2018 年: 22.28%)；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 79.01% (2018 年: 86.78%)。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

期末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项 目	2019.12.31		合 计
	一年以内	一年以上	
金融负债：			
短期借款	10,243,397,995.49		10,243,397,995.49
应付票据	57,176,216.02		57,176,216.02
应付账款	1,715,259,531.92		1,715,259,531.92
其他应付款	1,931,354,668.45		1,931,354,668.45
一年内到期的非流动负债	93,822,493.19		93,822,493.19
吸收存款及同业存款	1,358,660,659.45		1,358,660,659.45
长期借款		1,777,222,197.29	1,777,222,197.29
应付债券		3,599,606,860.27	3,599,606,860.27
金融负债合计	15,399,671,564.52	5,376,829,057.56	20,776,500,622.08

期初，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项 目	2018.12.31		合 计
	一年以内	一年以上	
金融负债：			
短期借款	4,842,657,493.70		4,842,657,493.70
应付票据	82,915,177.75		82,915,177.75
应付账款	1,456,523,798.39		1,456,523,798.39
其他应付款	1,619,629,314.43		1,619,629,314.43
一年内到期的非流动负债	907,500,000.00		907,500,000.00
吸收存款及同业存款	1,502,509,775.92		1,502,509,775.92

其他流动负债	1,633,823,624.99		1,633,823,624.99
长期借款		942,765,063.54	942,765,063.54
应付债券		2,996,779,232.65	2,996,779,232.65
金融负债合计	12,045,559,185.18	3,939,544,296.19	15,985,103,481.37

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

(3) 市场风险

金融工具的市场风险，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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注五、(三十)）和长期借款（详见附注五、(三十二)）有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

在管理层进行敏感性分析时，25~50 个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率上升。

利率变动	本年数	上年数
上升/下降25个基点	-3,358,585.28/3,358,585.28	-2,518,711.89 / 2,518,711.89
上升/下降50个基点	-6,717,170.57/ 6,717,170.57	-5,037,423.78 / 5,037,423.78

汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	汇率增加/减少	本年数		上年数	
		净利润增加/减少	股东权益增加/减少	净利润增加/减少	股东权益增加/减少
美元汇率上升	5%	192,847,743.87	192,847,743.87	216,984,712.13	216,984,712.13
美元汇率下降	-5%	-192,847,743.87	-192,847,743.87	-216,984,712.13	-216,984,712.13
港元汇率上升	5%	1,070,130.04	1,070,130.04	2,852,163.67	2,852,163.67
港元汇率下降	-5%	-1,070,130.04	-1,070,130.04	-2,852,163.67	-2,852,163.67
欧元汇率上升	5%	19,031,519.28	19,031,519.28	11,039,848.76	11,039,848.76
欧元汇率下降	-5%	-19,031,519.28	-19,031,519.28	-11,039,848.76	-11,039,848.76
英镑汇率上升	5%	99.10	99.10	93.96	93.96

英镑汇率下降	-5%	-99.10	-99.10	-93.96	-93.96
日元汇率上升	5%	3,631,127.18	3,631,127.18	1,299,867.37	1,299,867.37
日元汇率下降	-5%	-3,631,127.18	-3,631,127.18	-1,299,867.37	-1,299,867.37
加币汇率上升	5%	156.79	156.79	147.62	147.62
加币汇率下降	-5%	-156.79	-156.79	-147.62	-147.62
瑞士法郎汇率上升	5%			0.90	0.90
瑞士法郎汇率下降	-5%			-0.9	-0.9

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险,是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和澳洲的证券交易所上市, 并在资产负债表日以市场报价计量。

以 2019 年 12 月 31 日账面价值为基础, 在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下, 股权投资之公允价值每上升 5% 的敏感度分析如下表:

项 目	本期		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
其他权益工具投资	1,485,172.82		55,693.98
交易性金融资产	313,425.41	11,753.45	11,753.45
澳洲			
交易性金融资产	2,791.32	104.67	104.67

(续)

项 目	上期		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
可供出售金融资产	3,558,130.70		133,429.90
澳洲			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,555.89	58.35	58.35

2、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力, 并保持健康的资本比率, 以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2019 年度和 2018 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项 目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
金融负债	20,776,500,622.08	15,985,103,481.37
减：金融资产	4,472,752,832.39	5,574,667,620.53
净负债小计	16,303,747,789.69	10,410,435,860.84
总权益	10,867,328,488.44	11,267,587,550.99
调整后资本	10,867,328,488.44	11,267,587,550.99
净负债和资本合计	27,171,076,278.13	21,678,023,411.83
杠杆比率	60.00%	48.02%

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	350,337,983.86			350,337,983.86
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	316,216.73			316,216.73
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	1,485,172.82			1,485,172.82
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
（六）其他非流动金融资产			80,000,000.00	80,000,000.00

持续以公允价值计量的资产总额	351,823,156.68		80,000,000.00	431,823,156.68
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产	2,500,000.00			2,500,000.00
非持续以公允价值计量的资产总额	2,500,000.00			2,500,000.00
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

√适用 □不适用

直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

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

√适用 □不适用

资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

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

√适用 □不适用

内 容	期末公允价 值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
权益工具投资：				

私募股权基金投资	80,000,000.00	净资产价值	不适用	N/A
----------	---------------	-------	-----	-----

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海外高桥资产管理有限公司	上海	保税区国有资产管理	130,050.76	53.03	53.03

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“1、在子公司中的权益”

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦隼房地产开发有限公司	合营企业
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	合营企业
上海自贸试验区浦深置业有限公司	联营企业
上海新诚物业管理有限公司	联营企业
上海高信国际物流有限公司	联营企业
上海高华纺织品有限公司	联营企业
上海日陆外联发物流有限公司	联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业
上海外高桥物流中心有限公司	联营企业
上海畅联国际物流股份有限公司	联营企业
上海侨福外高桥置业有限公司	联营企业
台州外高桥联通药业有限公司	联营企业
上海新投国际供应链有限公司	联营企业
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	联营企业
上海五高物业管理有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	联营企业
上海外高桥英得网络信息有限公司	联营企业
上海新发展园林建设有限公司	联营企业
上海森兰外高桥能源服务有限公司	联营企业
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东投资控股（集团）有限公司	同一最终控制方
鑫益（香港）投资有限公司	同一最终控制方
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同一最终控制方
上海丰懋置业有限公司	同一最终控制方
上海同懋置业有限公司	同一最终控制方
上海长江高行置业有限公司	同一最终控制方
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同一最终控制方
上海浦东外高桥企业公共事务中心	同一最终控制方
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	高管任职企业子公司

上海外高桥保税区投资实业有限公司	高管任职企业
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	高管任职企业子公司
上海市外高桥保税区医疗保健中心有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区环保服务有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区建设发展有限公司	高管任职企业子公司
上海综合保税区市政养护管理有限公司	高管任职企业子公司
上海外联发城市建设服务有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区环保服务有限公司	高管任职企业子公司
上海外联发城市建设服务有限公司	高管任职企业子公司
宁波畅联国际物流有限公司	高管任职企业子公司
上海畅链进出口有限公司	高管任职企业子公司
上海盟通物流有限公司	高管任职企业子公司
上海畅询信息技术服务有限公司	高管任职企业子公司
上海自贸区联合发展有限公司	受托管理企业
上海东鑫恒信投资管理有限公司	高管任职企业
上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	股东联营企业
上海新高桥开发有限公司	股东联营企业

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新诚物业管理有限公司	房屋维修等	1,065.10	1,777.26
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务	67.53	27.42
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业务	260.08	252.67
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务	233.41	116.73
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务		0.25
上海外高桥保税区建设发展有限公司	工程建设	8.55	
上海外高桥保税区建设发展有限公司	服务业务		112.06
上海外高桥保税区投资实业有限公司	工程建设	186.85	958.25
上海新发展园林建设有限公司	绿化费	15.69	2.15
上海盟通物流有限公司	服务业务	4.91	6.21
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	服务业务		1.76
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务	8.65	43.56
上海高信国际物流有限公司	物流业务		0.02
上海外高桥物流中心有限公司	物流业务	462.84	12.79
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	物流业务	36.03	1.48
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务		2.17
上海自贸试验区浦深置业有限公司	房屋建筑物		31,472.86
上海外高桥英得网络信息有限公司	网络服务费	331.88	56.41
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务	42.05	45.39

2019 年年度报告

上海外高桥资产管理有限公司	服务业务		217.77
上海东鑫恒信投资管理有限公司	利息支出	1.00	0.97
上海丰懋置业有限公司	利息支出	5.76	4.30
上海高华纺织品有限公司	利息支出	0.08	
上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	利息支出		0.00
上海浦东外高桥企业公共事务中心	利息支出	0.52	0.45
上海浦隽房地产开发有限公司	利息支出	0.01	
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	利息支出	75.15	120.83
上海同懋置业有限公司	利息支出	16.40	47.41
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	利息支出	0.62	0.43
上海外高桥物流中心有限公司	利息支出	47.25	82.07
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出	378.53	92.25
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息支出	5.34	3.49
上海外高桥英得网络信息有限公司	利息支出	11.64	11.05
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	786.32	845.62
上海新诚物业管理有限公司	利息支出	13.37	15.06
上海新发展园林建设有限公司	利息支出	4.61	5.37
上海新高桥开发有限公司	利息支出	498.10	239.02
上海新投国际供应链有限公司	利息支出	0.10	3.07
上海长江高行置业有限公司	利息支出	73.48	53.37
上海自贸区联合发展有限公司	利息支出	11.59	10.86
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	0.24	0.23

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业	284.13	439.14
上海高华纺织品有限公司	服务业	29.27	29.57
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业		0.57
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业	1.11	1.16
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业	0.09	0.26
上海新诚物业管理有限公司	服务业	176.05	47.60
上海日陆外联发物流有限公司	服务业		56.81
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	15.12	109.24
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业	304.81	375.85
上海畅链进出口有限公司	服务业		19.77
上海浦东外高桥企业公共事务中心	服务业	0.12	
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	9.46	11.26
上海新高桥开发有限公司	服务业	105.91	
上海侨福外高桥置业有限公司	服务业		0.12
购房（企业高管）	转让出售收入		3,654.49
上海浦隽房地产开发有限公司	拆出资金利息	3,639.79	3,675.53
上海外联发城市建设服务有限公司	服务业		0.38
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	服务业	0.13	455.24
上海畅询信息技术服务有限公司	服务业		1.80
上海外高桥资产管理有限公司	利息收入	1,000.04	321.27
上海自贸区联合发展有限公司	利息收入	181.25	184.02
上海恒懋置业有限公司	利息收入		68.35
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息收入	131.32	114.22
上海外高桥物流中心有限公司	利息收入	425.51	308.95

上海外高桥英得网络信息有限公司	手续费及佣金收入		0.10
-----------------	----------	--	------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2019年1月1日		协议定价	3,972,214.56
上海浦东投资控股(集团)有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2019年1月1日	2021年12月31日	协议定价	36,888,893.73

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	1,389.98	1,218.09
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	4,187.08	3,361.53
上海畅链进出口有限公司	厂房	270.77	828.47
上海外高桥保税区环保服务有限公司	厂房	143.52	109.97
上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	49.63	48.90

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

2019 年年度报告

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
台州外高桥联通药业有限公司（注）	4,080,400.00	2012-11-29	2013-11-29	否
上海浦隽房地产开发公司	800,000,000.00	2019-8-20	2027-8-4	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

注：景和公司为台州公司担保的合同金额为 500 万元，景和公司已经履行了部分担保责任（91.96 万元），剩余担保金额为 408.04 万元。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
上海浦隽房地产开发有限公司	471,916,388.47	2017-10-30	2020-10-31	贷款基准利率

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	845.48	528.82

(8). 其他关联交易

适用 不适用

①发放贷款及垫款

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
发放贷款及垫款净发放额	-850.00	36,422.53

②吸收存款及同业存款

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
吸收存款及同业存款净吸收额	-14431.65	29,997.46

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海外高桥资产管理有限公司	3,972,214.56	3,177.77	20,028,678.19	
应收账款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	36,888,893.73	29,511.11		
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	107,165.91	21.43	1,356,282.65	
应收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	360,683.13	72.14		
应收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	130,365.60	104.29		
应收账款	上海新高桥开发有限公司	35,000.00	59.50		
应收账款	上海外高桥英得网络信息有限公司			405,284.13	
应收账款	上海新诚物业管理有限公司	714,749.21	1,215.07	3,100.00	
应收账款	上海畅链进出口有限公司			31,096.89	
预付款项	上海同懋置业有限公司	9,002,400.00		51,826,448.24	
预付款项	上海新诚物业管理有限公司	5,871.56			
预付款项	上海外高桥新市镇开发管理有限公司			796,070.69	
预付款项	上海外高桥英得网络信息有限公司	332,047.77		522,000.00	
其他应收款	上海新诚物业管理有限公司	26,250.00	18.38	45,958.68	
其他应收款	上海五高物业管理有限公司			256,214.86	256,214.86
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	29,558,000.00	29,558,000.00
其他应收款	上海外高桥物流中心有限公司	1,555,280.64	7,707.74	1,562,212.60	
其他应收款	上海浦隽房地产开发有限公司	610,058,135.81	64,551,595.78	1,264,268,871.35	118,564,574.85
其他应收款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	12,000.00	60.00	12,000.00	
其他应收款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司			55,061.00	
其他应收款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	232,782.00			
应收利息	上海外高桥物流中心有限公司	52,402.40		159,500.00	
应收利息	上海外高桥医药分销中心有限公司	53,166.66		53,166.66	
应收利息	上海外高桥资产管理有限公司	444,010.42		292,682.50	
应收利息	上海自贸区联合发展有限公司			66,458.33	
发放贷款及垫款	上海外高桥医药分销中心有限公司	40,000,000.00	1,000,000.00	40,000,000.00	1,000,000.00
发放贷款及垫款	上海外高桥资产管理有限公司	350,000,000.00	8,750,000.00	230,000,000.00	5,750,000.00
发放贷款及垫款	上海自贸区联合发展有限公司			50,000,000.00	1,250,000.00
发放贷款及垫款	上海外高桥物流中心有限公司	41,500,000.00	1,037,500.00	120,000,000.00	3,000,000.00

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新诚物业管理有限公司	15,000.00	650,576.92
应付账款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	538,301.00	413,101.35

2019 年年度报告

应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	209,810.50	741,446.81
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	630,998.02	330,792.43
应付账款	上海新高桥开发有限公司	11,000.00	
应付账款	上海新发展园林建设有限公司	130,525.78	158,515.56
应付账款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	796,070.69	
应付账款	上海外高桥物流中心有限公司	100.00	6,857.00
应付账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	81,261.50	125,474.00
应付账款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司		1,066.39
应付账款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	292,562.33	372,243.94
应付账款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	909,179.70	
预收账款	上海畅链进出口有限公司	263,790.05	412,899.77
预收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	2,812,989.53	2,655,266.00
预收账款	上海自贸试验区浦深置业有限公司		4,439,168.77
预收账款	上海浦隼房地产开发有限公司		19,437,067.98
预收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	119,601.47	
预收账款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	21,564.00	
预收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	2,377,698.82	
预收账款	上海外高桥资产管理有限公司	5,000.00	
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	3,572,660.57	3,250,537.10
其他应付款	上海外高桥资产管理有限公司	10,274,431.00	10,577,231.48
其他应付款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	707,835.00	794,564.00
其他应付款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	602,156.17	524,587.10
其他应付款	上海新诚物业管理有限公司	3,546,484.26	3,696,776.05
其他应付款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	155,713,475.77	155,412,623.77
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	1,696,747.71	2,196,849.73
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司		398,272.93
其他应付款	上海洋山国际贸易营运中心有限公司		348,815.00
其他应付款	上海侨福外高桥置业有限公司	18,985,084.71	18,985,084.71
其他应付款	上海外高桥英得网络信息有限公司	312,155.00	120,254.00
其他应付款	上海高华纺织品有限公司	120,200.00	
其他应付款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	40,000.00	
其他应付款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	81,949.38	46,662.49
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
吸收存款及同业存款	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	132,311.49	
吸收存款及同业存款	上海高华纺织品有限公司	1,039,540.00	
吸收存款及同业存款	上海浦隼房地产开发有限公司	40.45	
吸收存款及同业存款	上海东鑫恒信投资管理有限公司	4,784,085.91	605,376.31
吸收存款及同业存款	上海丰懋置业有限公司		2,962,668.22
吸收存款及同业存款	上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	569.97	567.95
吸收存款及同业存款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	1,679,551.53	644,676.94
吸收存款及同业存款	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	36,036,221.43	57,189,264.85
吸收存款及同业存款	上海同懋置业有限公司		2,903,954.95
吸收存款及同业存款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	1,604,442.19	
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	512,080.24	546,210.57
吸收存款及同业存款	上海外高桥物流中心有限公司	38,414,394.27	88,973,254.39
吸收存款及同业存款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司		226,958,278.50
吸收存款及同业存款	上海外高桥医药分销中心有限公司	440,438.39	6,651,092.46
吸收存款及同业存款	上海外高桥英得网络信息有限公司	13,155,280.35	11,265,174.58
吸收存款及同业存款	上海外高桥资产管理有限公司	1,190,509,676.49	791,717,293.47
吸收存款及同业存款	上海新诚物业管理有限公司	16,330,072.82	14,998,441.71
吸收存款及同业存款	上海新发展园林建设有限公司	3,707,752.82	4,547,835.19
吸收存款及同业存款	上海新高桥开发有限公司		203,664,083.27

2019 年年度报告

吸收存款及同业存款	上海新投国际供应链有限公司		26,835,750.06
吸收存款及同业存款	上海长江高行置业有限公司		22,452,163.69
吸收存款及同业存款	上海自贸区联合发展有限公司	16,285,776.09	15,568,978.90
吸收存款及同业存款	鑫益（香港）投资有限公司	24,422,743.69	24,024,709.91
应付利息	上海东鑫恒信投资管理有限公司	520.19	727.31
应付利息	上海丰懋置业有限公司		847.41
应付利息	上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	0.06	0.06
应付利息	上海浦东外高桥企业公共事务中心	641.99	260.31
应付利息	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	8,519.42	11,376.02
应付利息	上海同懋置业有限公司		3,388.54
应付利息	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	91.44	126.88
应付利息	上海外高桥物流中心有限公司	15,414.45	212,160.56
应付利息	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	6,343.75	122,966.25
应付利息	上海外高桥医药分销中心有限公司	182.87	1,219.06
应付利息	上海外高桥英得网络信息有限公司	4,896.46	7,596.26
应付利息	上海外高桥资产管理有限公司	264,086.97	298,329.55
应付利息	上海新诚物业管理有限公司	4,717.54	4,851.42
应付利息	上海新发展园林建设有限公司	1,349.06	1,649.20
应付利息	上海新高桥开发有限公司		102,230.94
应付利息	上海新投国际供应链有限公司		3,377.91
应付利息	上海长江高行置业有限公司		7,982.07
应付利息	上海自贸区联合发展有限公司	3,167.09	4,192.99
应付利息	鑫益（香港）投资有限公司	74.65	73.44
应付利息	上海森兰外高桥能源服务有限公司	563.78	
应付利息	上海浦隽房地产开发有限公司	47.39	
应付利息	上海高华纺织品有限公司	343.04	
应付利息	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	8.45	

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

□适用 √不适用

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①企业于 2011 年向上海市高尔夫球协会提供租赁场地。2017 年 7 月，该租赁场地被认为是违法使用的土地。浦东新区行政执法局于 17 年 10 月强行拆除涉案土地上的训练场地设施，导致合同无法继续履行，协会遭受一定经济损失。协会于 2019 年 3 月 12 日向浦东新区法院提起诉讼。

②企业对 5.74 楔形绿地内的企业进行动迁，其中包括了上海浦东解放机械有限公司及其关联方。依据企业与浦东解放机械厂签订的《5.74 楔形绿地企业动迁补偿协议之补充协议》，解放机械厂是上海市浦东新区外高桥新市镇 D03-03-01 地块商业用房 B 栋 2655 平方米房屋的安置权益人，但企业于 2018 年 4 月告知解放机械厂，房屋因土地性质存在瑕疵，无法转让，致使《补充协议》不能履行。因此解放机械厂于 19 年 5 月 29 日向静安区人民法院提起诉讼。

上述未决诉讼形成的财务影响详见附注五、（35）（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
一、子公司				
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	信用担保	20,000,000.00	2019/10/29 至 2020/10/28	
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	信用担保	30,000,000.00	2019/11/15 至 2020/11/13	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	信用担保	750,000,000.00	2019/10/31 至 2026/10/31	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	信用担保	340,000,000.00	2019/12/7 至 2020/10/21	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	信用担保	200,000,000.00	2019/10/23 至 2020/10/22	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	信用担保	150,000,000.00	2019/4/26 至 2020/4/23	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	信用担保	100,000,000.00	2019/2/28 至 2020/1/13	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	信用担保	20,000,000.00	2019/8/27 至 2020/8/27	

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	信用担保	74,000,000.00	2019/5/6 至 2020/5/6	
上海外高桥汽车交易市场有限公司	信用担保	90,000,000.00	2019/7/8 至 2020/3/7	
上海三凯进出口有限公司	信用担保	200,000,000.00	2019/11/7 至 2020/8/13	
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	信用担保	25,000,000.00	2019/8/30 至 2020/8/29	

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人提供住房公积金贷款担保的情况如下：

担保方	被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海外高桥集团股份有限公司	森兰名轩购房客户	2,000.00 万	2019-12-31	2020-12-31	否

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	272,483,789.76
经审议批准宣告发放的利润或股利	272,483,789.76

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、重要的资产负债表日后事项说明

由于新型冠状病毒的传染疫情（“新冠病毒”）从 2020 年 1 月起在全国爆发，本公司通过减免园区中小企业租金，切实减轻企业负担。公司于 2020 年 2 月 25 日召开第九届董事会第十二次会议，审议通过《关于支持企业抗击疫情减免园区中小企业租金的议案》，同意本次减免租金安排。本次减免租

金安排涉及公司 2020 年营业收入约为人民币 1.73 亿元,占 2019 年经审计的营业收入的比例约为 1.94%。本次免租安排不会影响公司的持续经营能力及长期发展。

除上述减免租金事项外,截至 2020 年 4 月 27 日,本公司尚未能确定由于新冠疫情的爆发对本公司财务状况、经营成果等方面影响的金额。然而,本公司将继续密切关注新冠疫情的发展情况,评估相关影响并积极应对。

2、资产负债表日后利润分配情况

于 2020 年 4 月 27 日,本公司召开董事会通过了 2019 年度利润分配预案。本公司以 2019 年 12 月 31 日总股本 1,135,349,124.00 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.40 元(含税),合计 272,483,789.76 元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

截至 2020 年 4 月 27 日,本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	贸易物流分部	其他	分部间抵销	合计
营业收入	3,198,752,723.34	4,786,254,253.65	1,282,991,114.15	262,841,044.52	9,005,157,046.62
利润总额	880,413,220.77	187,184,622.21	183,484,048.73		1,251,081,891.71
净利润	648,771,295.78	137,903,297.25	134,354,290.40		921,028,883.43
资产总额	31,556,718,946.43	2,351,476,076.57	4,662,294,429.55	3,722,583,477.19	34,847,905,975.36
负债总额	22,624,091,362.60	1,117,262,928.29	3,957,376,781.13	3,718,153,585.10	23,980,577,486.92

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
一年以内	41,979,327.82
1 年以内小计	41,979,327.82
1 至 2 年	
2 至 3 年	80,750.00
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	233,424.00
坏账准备	-347,757.47
合计	41,945,744.35

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	42,293,501.82	100	347,757.47	0.82	41,945,744.35	24,855,946.28	100	346,296.58	1.39	24,509,649.70
其中：										
合计	42,293,501.82	/	347,757.47	/	41,945,744.3	24,855,946.28	/	346,296.58	/	24,509,649.70

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：房产

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款	24,855,946.28	346,296.58	1.39
合计	24,855,946.28	346,296.58	1.39

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的应收账款	346,296.58	76,469.60	75,008.71			347,757.47
合计	346,296.58	76,469.60	75,008.71			347,757.47

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	75,008.71

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例%	坏账准备 期末余额
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	36,888,893.73	86.51	295,111.15
上海外高桥资产管理有限公司	3,972,214.56	9.32	31,777.72
上海一品全大酒店有限公司	381,058.00	0.89	3,048.46
上海景幸实业发展公司（朱佳骅）	329,976.00	0.77	2,639.81
上海思彦教育信息咨询有限公司	139,121.88	0.33	1,112.98
合计	41,711,264.17	97.82	333,690.12

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		23,919,949.40
应收股利		

其他应收款	1,494,018,577.46	1,680,604,931.62
合计	1,494,018,577.46	1,704,524,881.02

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
上海外高桥保税区联合发展有限公司		3,322,511.10
上海市外高桥保税区新发展有限公司		16,674,299.42
上海市外高桥保税区三联发展有限公司		3,923,138.88
合计		23,919,949.40

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
----	--------

1 年以内	
其中：1 年以内分项	
一年以内	660,054,075.58
1 年以内小计	660,054,075.58
1 至 2 年	149,789,027.83
2 至 3 年	368,891,285.21
3 年以上	
3 至 4 年	16,334,574.94
4 至 5 年	14,184,484.01
5 年以上	906,710,280.56
坏账准备	-621,945,150.67
合计	1,494,018,577.46

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,602,328,228.13	2,345,868,255.15
押金保证金	513,600,000.00	1,790,000.00
备用金	35,500.00	35,500.00
合计	2,115,963,728.13	2,347,693,755.15

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	121,431,270.94		545,657,552.59	667,088,823.53
2019年1月1日余额在本期	121,431,270.94		545,657,552.59	667,088,823.53
--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			7,445,735.62	7,445,735.62
本期转回	52,589,408.48			52,589,408.48
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	68,841,862.46		553,103,288.21	621,945,150.67

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
账龄组合	624,737,195.17	10.61	66,279,184.96	558,458,010.21	
押金保证金组合	512,500,000.00	0.50	2,562,500.00	509,937,500.00	
备用金组合	35,500.00	0.50	177.50	35,322.50	
应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	6,522,884.40			6,522,884.40	
合计	1,143,795,579.57		68,841,862.46	1,074,953,717.11	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
上海景和健康产业发展有限公司	35,370,000.00	100.00	35,370,000.00		注
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	31,668,338.23	68.05	21,548,976.90	10,119,361.33	注
上海外高桥保宏大酒店有限公司	590,262,647.93	30.72	181,317,148.91	408,945,499.02	注
上海森兰外高桥酒店有限公司	51,695,529.52	100.00	51,695,529.52		注
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19		长期催讨未能收回
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02		长期催讨未能收回
中经投资管理有限公司	51,158,064.81	100.00	51,158,064.81		长期催讨未能收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00		长期催讨未能收回
中国(上海)自由贸易试验区管理委员会	262,400.00	100.00	262,400.00		长期催讨未能收回
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	100.00	256,214.86		长期催讨未能收回
合计	972,168,148.56		553,103,288.21	419,064,860.35	

注：公司为资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以该公司的负资产为上限计提特别坏账准备。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

2019 年年度报告

账龄组合	624,737,195.17	66,279,184.96				558,458,010.21
押金保证金组合	512,500,000.00	2,562,500.00				509,937,500.00
备用金组合	35,500.00	177.50				35,322.50
应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	6,522,884.40					6,522,884.40
合计	1,143,795,579.57	68,841,862.46				1,074,953,717.11

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海浦隽房地产开发有限公司	往来款	610,058,135.81	三年以内	28.83	64,551,595.78
上海外高桥保宏大酒店有限公司	往来款	590,262,647.93	一年以上	27.90	181,317,148.91
上海市规划和自然资源局	押金保证金	509,410,000.00	一年以内	24.07	2,547,050.00
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	五年以上	8.36	176,901,832.02
中经投资管理有限公司	往来款	51,158,064.81	五年以上	2.42	51,158,064.81
合计	/	1,937,790,680.57	/	91.58	476,475,691.52

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,046,534,131.97	59,526,109.10	5,987,008,022.87	5,412,166,372.65	59,526,109.10	5,352,640,263.55
对联营、合营企业投资	616,291,699.44		616,291,699.44	248,466,751.81		248,466,751.81
合计	6,662,825,831.41	59,526,109.10	6,603,299,722.31	5,660,633,124.46	59,526,109.10	5,601,107,015.36

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
1、杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	15,268,501.00			15,268,501.00		
2、上海外高桥房地产有限公司	103,523,402.47			103,523,402.47		
3、常熟外高桥房地产有限公司	21,930,000.00			21,930,000.00		
4、香港申高贸易有限公司	7,314,472.00			7,314,472.00		
5、上海景和健康产业发展有限公司	59,526,109.10			59,526,109.10		59,526,109.10
6、上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,177,436,694.67			3,177,436,694.67		
7、上海市外高桥保税区新发展有限公司	648,072,685.49	143,116,682.05		791,189,367.54		
8、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	238,172,897.20			238,172,897.20		
9、上海外高桥汽车交易市场有限公司	61,116,036.75		61,116,036.75			
10、上海自贸区国际文化投资发展有限公司	540,162,456.23			540,162,456.23		
11、上海外高桥企业发展促进中心有限公司	10,760,749.97			10,760,749.97		
12、上海外高桥保宏大酒店有限公司	121,894,226.00			121,894,226.00		
13、森兰联行（上海）企业发展有限公司	22,471,222.33			22,471,222.33		
14、上海森兰外高桥酒店有限公司	2.00			2.00		
15、上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
16、上海外高桥集团财务有限公司	363,908,957.44			363,908,957.44		
17、上海外高桥株式会社	607,960.00			607,960.00		
18、上海恒懋置业有限公司		552,367,114.02		552,367,114.02		
合计	5,412,166,372.65	695,483,796.07	61,116,036.75	6,046,534,131.97		59,526,109.10

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海浦隽房地产开发有限公司		405,840,000.00		-8,494,434.99					-199,914,869.81	197,430,695.20	
小计		405,840,000.00		-8,494,434.99					-199,914,869.81	197,430,695.20	
二、联营企业											
上海外高桥物流中心有限公司	112,987,738.10			-10,722,510.36						102,265,227.74	
摩根大通证券(中国)公司		160,000,000.00		-14,838,752.59						145,161,247.41	
上海外高桥英得网络信息有限公司		19,209,555.42								19,209,555.42	
上海自贸区股权投资基金管理有限公司		14,639,885.36								14,639,885.36	
莎车怡果食品有限公司		4,000,000.00		345.00						4,000,345.00	
上海自贸试验区浦深置业有限公司	107,183,048.49			3,175,173.64						110,358,222.13	
上海森兰外高桥能源服务有限公司	28,295,965.22			-5,069,444.04						23,226,521.18	
小计	248,466,751.81	197,849,440.78		-27,455,188.35						418,861,004.24	
合计	248,466,751.81	603,689,440.78		-35,949,623.34					-199,914,869.81	616,291,699.44	

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,717,522,488.01	666,550,911.11	1,024,077,355.02	501,981,838.83
其他业务	36,507,321.81		61,990,536.15	
合计	1,754,029,809.82	666,550,911.11	1,086,067,891.17	501,981,838.83

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	315,441,397.53	127,575,049.19
权益法核算的长期股权投资收益	-35,949,623.34	43,241,641.57

处置长期股权投资产生的投资收益	-7,286,362.45	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		84,477.15
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		7,757,655.51
处置可供出售金融资产取得的投资收益		247,164,178.26
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,097.64	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他		216,422.75
合计	272,211,509.38	426,039,424.43

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,972,568.24	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	65,419,000.54	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	21,838,732.71	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	1,531,851.32	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-3,336,042.73	

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-98,878,305.95	诉讼预计损失等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	365,812.61	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	509,641.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-1,368,693.16	
少数股东权益影响额	-3,253,075.14	
合计	-13,198,510.33	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.9030	0.77	0.77
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.4594	0.78	0.78

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

关于上海外高桥集团股份有限公司 非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明

致同专字（2020）第 310ZA4414 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东：

我们接受上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）委托，根据中国注册会计师执业准则审计了外高桥集团股份 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注，并出具了致同审字（2020）第 310ZA6452 号无保留意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56 号文）的要求，外高桥集团股份编制了本专项说明所附的上海外高桥集团股份有限公司 2019 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是外高桥集团股份管理层的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计外高桥集团股份 2019 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对外高桥集团股份实施于 2019 年度财务报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解 2019 年度外高桥集团股份非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供外高桥披露年度报告时使用，不得用作任何其他用途。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王龙旷

中国注册会计师 王恒忠

中国·北京

二〇二〇年 四月二十七日

上海外高桥集团股份有限公司 2019 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2019 年年初占用资金余额	2019 年度占用累计发生金额(不含利息)	2019 年度占用资金的利息(如有)	2019 年度偿还累计发生金额	2019 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										
小计										
前大股东及其附属企业										
小计										
总计										
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2019 年年初往来资金余额	2019 年度往来累计发生金额(不含利息)	2019 年度往来资金的利息(如有)	2019 年度偿还累计发生金额	2019 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	上海外高桥资产管理有限公司	母公司	应收账款	2,002.86	397.22		2,002.86	397.22	托管服务	经营性往来
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	受同一母公司控制	应收账款		3,688.89			3,688.89	托管服务	经营性往来
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	受同一母公司控制	预付款项	79.61				79.61	提供服务	经营性往来
	上海同懋置业有限公司	受同一母公司控制	预付款项	5,182.64			4,282.40	900.24	购买安置房	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	上海外高桥保宏大酒店有限公司	子公司	其他应收款	58,006.53		1,036.08	16.35	59,026.26	资金拆借	非经营性往来
	上海森兰外高桥酒店有限公司	子公司	其他应收款	5,489.55			320.00	5,169.55	资金拆借	非经营性往来
	杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	子公司	其他应收款	2,806.83	360.00			3,166.83	资金拆借	非经营性往来
	上海景和健康产业发展有限公司	子公司	其他应收款	3,537.00				3,537.00	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	其他应收款	535.04				535.04	资金拆借	非经营性往来
	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	子公司	其他应收款	10,020.19			10,020.19		资金拆借	非经营性往来

2019 年年度报告

	上海外高桥物业管理有限公司	子公司	其他应收款	7.23				7.23	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	预付款项	500.00				500.00	代付款	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	其他流动资产	13,000.00	17,000.00		30,000.00		资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	其他流动资产	170,691.00	145,691.00		231,691.00	84,691.00	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	其他流动资产	31,000.00	6,000.00		15,800.00	21,200.00	资金池拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	应收利息	332.25	832.56		1,164.81	0.00	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	应收利息	1,667.45	7,334.50		8,902.35	99.60	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	应收利息	392.31	948.18		1,000.64	339.85	资金池拆借	非经营性往来
	上海恒懋置业有限公司	子公司	应收利息		233.55		205.63	27.92	资金池拆借	非经营性往来
	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	子公司	应收利息		12.08		10.63	1.45	资金池拆借	非经营性往来
关联自然人										
其他关联方及其附属企业	上海五高物业管理有限公司	联营企业	其他应收款	25.62				25.62	资金拆借	非经营性往来
	台州外高桥联通药业有限公司	联营企业	其他应收款	2,955.80				2,955.80	资金拆借	非经营性往来
	上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业	其他应收款	126,426.89	8,903.98	3,374.95	77,700.00	61,005.82	资金拆借	非经营性往来
总计			434,658.81	191,401.96	4,411.03	383,116.86	247,354.94			

本表已于 2020 年 4 月 27 日获第九届董事会第十三次会议批准。

公司法定代表人：刘宏

主管会计工作的公司负责人：张舒娜

公司会计机构负责人：曾暹豪

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿

董事长：刘宏

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 27 日

修订信息

 适用 不适用