

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

# 上海新黄浦实业集团股份有限公司 2020 年半年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人仇瑜峰、主管会计工作负责人车海麟 及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
无
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
适用 不适用  
本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，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  
无
- 十、其他  
适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节	公司业务概要 .....	8
第四节	经营情况的讨论与分析 .....	9
第五节	重要事项 .....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	28
第七节	优先股相关情况 .....	31
第八节	董事、监事、高级管理人员情况 .....	31
第九节	公司债券相关情况 .....	33
第十节	财务报告 .....	35
第十一节	备查文件目录 .....	173

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、新黄浦实业	指	上海新黄浦实业集团股份有限公司
新华闻	指	上海新华闻投资有限公司
华闻控股	指	中国华闻投资控股有限公司
北京信托	指	北京国际信托有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	上海新黄浦实业集团股份有限公司
公司的中文简称	新黄浦
公司的外文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU INDUSTRIAL GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	NHPIGCL
公司的法定代表人	仇瑜峰

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐俊	蒋舟铭
联系地址	上海市北京东路668号东楼32层	上海市北京东路668号东楼32层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司注册地址的邮政编码	200001
公司办公地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com

电子信箱	600638@600638.com
报告期内变更情况查询索引	无

#### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

#### 五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

#### 六、其他有关资料

适用 不适用

#### 七、公司主要会计数据和财务指标

##### (一)主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	491,448,143.00	491,252,532.15	0.04%
归属于上市公司股东的净利润	74,637,668.39	72,407,635.76	3.08%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	65,370,221.49	51,125,493.98	27.86%
经营活动产生的现金流量净额	95,424,330.87	-1,184,787,728.29	108.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,129,989,088.93	4,068,762,498.87	1.50%
总资产	16,569,738,814.30	15,125,988,713.40	9.54%

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
基本每股收益(元/股)	0.1108	0.1075	3.07%
稀释每股收益(元/股)	0.1108	0.1075	3.07%
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.097	0.0759	27.80%
加权平均净资产收益率(%)	1.818	1.570	增加0.248个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	1.592	1.110	增加0.482个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

公司报告期内,在克服外部严峻的发展环境下,销售收入、净利润实现同比双增长。经营现金净流量为9,542.43万元,同比增加108.05%。

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**九、非经常性损益项目和金额**

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	402,861.33	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
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	6,529,538.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,316,811.73	
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		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	273,782.67	
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	-139,729.90	
所得税影响额	-115,817.38	
合计	9,267,446.90	

## 十、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发、销售、出租为主。公司的业务板块分为商业办公地产开发、住宅地产开发和园区建设开发等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海、浙江、江苏。

公司房地产开发业务的主要产品为高端办公楼、普通商品房、酒店式公寓、科技园区、保障性住宅、长租房、多层洋房和别墅等。

详细情况参见“经营情况的讨论与分析”。

#### 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

#### 三、 报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、报告期内，公司具有的区域优势得以进一步强化，硬件方面，公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，资产的估值水平较坚挺，变现能力较强，可以为公司下一步发展提供更充分的资金保障；软件方面，公司长期立足一线城市中心城区，因历史沿革与经营实践而积累起的信息、人脉、知识、经验等多方面本土优势，有利于公司把握住新一轮市场趋向，并行不悖地一体展开本地化战略与大城市战略。公司长期保持稳健的财务结构，现金流充足，有息负债率在行业中处于较低水平，在坚持房地产调控政策大环境下有利于占据发展主动。

2、伴随“大众创业，万众创新”加速推进，核心城区科技园区发展前景持续向好，公司在此业务领域具有品牌、经验、管理等多方面先发优势，公司旗下科技京城是黄浦区内唯一的高科技创业园区型税收“亿元楼”。

3、目前金融创新和强化监管同步推进，房地产市场竞争则进入综合实力比拼阶段，以往模仿型、排浪式供给方式已无法适应市场需求，金融与房地产互动互补一体发展已经成为必然趋向。报告期内，公司在已取得期货、信托、基金等多张金融牌照基础上，进一步拓展金融业务领域，为下一步先行先试房地产业与金融平台对接提前布局。

4、报告期内，我国保障性安居工程建设创新机制不断推出，各级政府积极鼓励社会资本参与保障性住房建设与运营管理。公司在此业务领域具有丰富运作经验与实践成果。公司积极进军租赁住宅市场，在此基础上，可充分利用自己房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，率先进据保障房特许经营、房地产投资信托基金等新型业务领域。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2020 年是公司发展历程中极为特殊的一年。从外部环境来看，新冠肺炎疫情冲击带来的挑战极为严峻；从公司自身情况来看，当前面临的复杂局面亦可谓前所未有。公司在这种内外部双重压力挤压下，求生存、求发展的任务空前艰巨。今年上半年，公司全体员工团结一心，逆势求进，在种种考验面前交出了令人满意的答卷，用真实的业绩圆满实现了时间过半、任务过半。

#### （一）工程建设排除困难努力赶抢进度

突如其来的疫情冲击导致春节过后，全国各地工程建设普遍陷入“停摆”状况。面对这种情况，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求不等不靠，群策群力，全力抢赶工程进度。

南浔项目公司通过居家办公、远程会议交流、工作信息时时共享等方式，确保内部管理不放松、日常工作不耽误。2 月 17 日地区封闭解除后，安排所有人员到项目现场，立即投入到开工、复工的各项工作，并结合实际进一步细化、优化房产开发中的难点、要点，为各地块顺利开工、房产销售奠定了坚实的基础。截至 6 月底，项目 A 地块部分楼栋已出正负零；B 地块已出正负零，目前上部结构施工进行中；D 地块完成土方工程，整体地下结构施工中；CX 地块各项施工、前期工作已顺利展开，4 月初项目立项完成并取得建设工程施工许可证。

常州金坛项目公司在春节后复工延迟一个多月情况下，大力加强施工协调与管理，积极推进招投标工作，努力完成上半年预定工作目标。截止 6 月底，项目 A 标段已完成主体结构验收，全面开展内外墙面粉刷；B、C 标段已完成全部地下室主体结构封顶，地上结构主体施工顺利进行，部分楼栋已施工至地上 6 层。

闵行吴泾租赁房项目在工期被迫延后 2 个月情况下，及时调整阶段性进度计划，确保年度计划和总体目标完成。截至 6 月底，项目 1#、2#、3#、5#楼及周边地库地下室结构施工完成 85%，8#、9#、10#、11#楼及周边地库地下室结构施工完成 40%，7 号楼底板施工完成 30%。

闵行梅陇租赁房项目通过加班加点、全员参与等方式，努力推进开发进度。经过努力，项目已于 4 月 23 日正式开工建设（桩基工程），不仅没有拖延工期，反而比原定计划提前 1 周左右时间。截至 6 月底，项目 1#、3#、5#楼 3 栋主楼管桩施工完成 100%，地库方桩施工完成 100%；2、4、6#楼三栋主楼钻孔灌注桩施工完成率 81%。

公司各处保障房建设团队克服复工延迟、工程材料供应延迟、劳动力不足等不利影响，内外协调、全力以赴，尽可能缩短被延误的工期。其中松江南站大型居住社区动迁安置房项目两地块同时开发建设，截至 6 月底，顺利完成绿化景观施工、分户验收、各专业竣工验收等工作；奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目截至 6 月底，内外墙粉刷基本完成，屋面防水施工基本完成，脚手架拆除基本完成，电梯设备已进场施工；宝山顾村共有产权保障房项目截至 6 月底，1#-13#房主体结构验收完成，车库砌体砌筑完成，各号房室内开槽配管、箱体安装、室内排水管基本完成。

深圳大成基金项目主体土建和机电安装工程的各项验收工作全部完成，产权登记申请已完成报件，自用区和出租楼层公区区域样板间的施工基本完成，预计 10 月底前可完成装修施工，年内实现交付使用。

## （二）房产销售顶住压力继续保持较好势头

在新冠肺炎疫情巨大冲击下，今年一季度国内各线城市房地产市场几乎处于“冰冻”状态，对全年销售任务形成巨大压力。面对这种前所未有严峻开局，公司房产销售工作及时转变工作策略，全力拓展销售渠道，较为成功地抓住市场逐步回暖产生的契机，在极端不利情况下保持了良好的销售势头。

南浔项目公司率先启动“南浔抗疫志愿者”购房优惠行动。进一步通过以老带新、全民经纪人政策组合发力，大力围绕当地高铁工程开工建设、南浔新城区未来开发建设规划等区域亮点，借势造势为房产销售赢得新的机遇。1-6 月取得销售回款 1.81 亿元，上半年结转销售收入 1.52 亿元，为公司整体业绩提供了稳定的利润来源。

佘山一品项目公司顶住压力，及时调整销售策略，在与周边竞品楼盘激烈竞争中，通过发动中介和大力推广，及时抓住市场复苏产生的契机。上半年内，结转销售收入 2.25 亿，1-6 月取得销售回款 1.42 亿元。

常州金坛项目受疫情影响，按政府要求于 1 月 23 日暂停销售，直至 3 月 16 日方予复工。项目公司面对困难不等不靠，积极采取措施调整营销方案，加大市场推广宣传力度，全面启动渠道营销及样板工程建设。截止 6 月 30 日，累计销售 152 套（其中高层 120 套，洋房 32 套）；累计销售金额 2.23 亿元，累计回款金额 1.16 亿元。

公司保障房建设团队积极对接对口政府部门，狠抓销售与回款。上半年松江南站动迁安置房项目实际累计收到建房价房款 88870.37 万元，累计收款比例 75%，目前项目公司已开始筹备现房销售所需材料，计划 10 月份完成剩余住宅及商铺销售备案工作；奉贤南桥共有产权保障房项目上半年新增销售签 41 套，新增销售面积 3062.73 平方米，新增销售额 0.32 亿元，回笼资金约 1.3 亿元；宝山顾村共有产权保障房项目上半年新增销售签 3 套，新增销售面积 236.76 平方米，新增销售额 331 万元，回笼资金约 4.7 亿元。

### （三）房产经营自我施压不断贴合市场需求

面对严峻形势，公司房产经营团队不断自我施压，不断推陈出新。其中科技京城管理公司以打好新冠肺炎疫情防控战为红线要求，以进一步巩固“全国文明单位”创建成果为抓手，不断创新工作思路，提升服务管理水平，努力适应新经济形势的发展要求。公司积极响应政府号召，对于企业信用度好、有成长潜力的租户，最大程度上满足其扩租、续租需求。公司通过进一步做实市场调研，努力提升招商工作成效，减少退租及空置率，确保收缴率。在对招商客户的把控上，公司加强了对目标客户定位和规划，做好楼内租户结构调整，以外资企业为优选，以高新技术行业企业为主力客户群，大力支持大企业、大客户实地注册，保证楼宇入驻企业的品质。企业服务中心积极配合区金融办、区市场监督管理局做好企业集中注册登记工作，主动陪同企业办理注册手续，积极协调、通力合作，做到了注册流程最优化、注册办理便捷化，充分体现企业服务中心的优质服务。

公司长租公寓项目团队一方面积极走访、接洽周边园区与企业，深入了解企业、园区和相关目标客群的需求，加强客户维护工作，在项目设计、建设、装修、定价等前期环节，全方位贴合客户需求；另一方面，项目团队从如何引发客户群关注并提高

后续入住率进行思考与规划，利用当下高效且优质新媒体并结合线下传统品牌方式进行组合式营销推广。

#### （四）华闻期货保持冲劲依然延续高增长态势

今年上半年，华闻期货在去年实现跨越式增长基础上，通过提升 IT 系统运维能力、多渠道实现数字化转型、加强业务部门考核，提升资管产品管理能力、加强中后台人才力量、加强合规条线管理等全方位工作，继续呈现高增长态势。截至 6 月底，公司客户权益达 31.4 亿元，同比增长 515.87%，环比增长 48.50%，1-6 月日均权益超 23 亿元，较上年同期增加 895%，超额完成全年考核目标。成交量方面，公司上半年代理成交量 8539 万手，同比增长 2897.27%，环比增长 203.24%，单日最高成交量达 136.33 万手，代理成交金额 51216.72 亿元，同比增长 2977.39%，环比增长 216.69%。排名方面，公司在郑商所的半年度阶段交易排名从第 28 名上升至第 7 名；在大商所的半年度阶段交易排名从第 53 名上升至第 27 名；在上海期货交易所的石油沥青期货、锡期货、白银期货单日成交排名逾 30 次位列第一。由于表现突出，上半年公司获得郑商所“市场成长优秀会员”、“产业服务成长优秀会员”荣誉奖项(第一名)，上期所“市场进步奖”第二名，大商所“最具成长性会员奖”等重要奖项。

#### （五）刚性负债持续下降，偿债能力更趋稳健

公司报告期内，在克服外部严峻的发展环境下，销售收入、净利润实现双增长。刚性负债从去年同期 42 亿，下降为 29.63 亿元。经营现金净流量为 9,542.43 万元，同比增加 108.05%，现金保障倍数大幅提升。报告期末，剔除华闻期货客户保证金及受限资金，公司现金短债比为 29.72，企业净负债率 38.76%，剔除房产预售的预收款项和期货公司的客户保证金因素后的资产负债率仅为 54.28%。企业在售项目众多，刚性负债少，可用的货币资金充沛，偿债有保障。作为一家房地产企业，以上各项指标显示，企业负债水平较低，资本结构优良，偿债能力更趋健康，在宏观金融信贷政策从紧的情况下，企业抗风险能力较强。

#### （六）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

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

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	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工项目	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	141,543.23	11.70
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工项目	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	177,555.46	
3	上海	松江南站大型居住社区基地C19-12-04地块(欣哲苑)	住宅	在建项目	51,721.20	103,424.25	148,031.86	148,031.86		118,900.95	5,814.78
4	上海	松江南站大型居住社区基地C19-14-01地块(欣畅苑)	住宅	在建项目	25,222.00	50,432.04	72,805.04	72,805.04		57,879.21	3,040.27
5	上海	奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块(欣平苑)	住宅	在建项目	31,448.60	62,662.59	92,859.15	92,859.15		59,964.34	7,463.76
6	上海	新顾城0419-01地块(欣康苑)	住宅	在建项目	56,021.30	112,031.82	157,419.21	157,419.21		93,783.74	38,715.55
7	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHP0-1001单元10A-05A地块(星悦河畔家园)	住宅	在建项目	50,344.10	135,929.07	186,869.61	186,869.61		224,830.09	4,118.21
8	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工项目	82,795.00	82,795.00	140,990.00		140,990.00	198,273.02	
9	上海	闵行区梅龙镇02-03A01地块	住宅	在建项目	22,680.20	58,968.00	83,039.25	83,039.25		104,000.00	2,341.38
10	浙江湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	竣工	84,454.00	135,126.00	207,877.98		207,877.98	105,000.00	6,459.75
11	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	在建项目	54,230.00	77,287.74	127,360.79	127,360.79		66,000.00	6,296.63
12	浙江湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	在建项目	63,671.00	119,982.33	179,553.09	179,553.09		132,892.00	2,069.63

13	常州	景浦华苑	住宅 在建项目	138,382.00	276,763.00	413,372.32	413,372.32		340,946.04	20,209.08
----	----	------	------------	------------	------------	------------	------------	--	------------	-----------

### 3. 报告期内房地产销售情况

单位：万元币种：人民币

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	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02
3	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块（欣哲苑）	住宅	109,639.08	103,531.50
4	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块（欣畅苑）	住宅	52,985.43	50,272.17
5	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块（欣平苑）	住宅	66,605.94	43,005.60
6	上海	新顾城 0419-01 地块（欣康苑）	住宅	117,467.64	102,514.40
7	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	79,862.65
8	浙江湖州	花园名都（四象府 CD）	住宅	164,373.72	147,832.79
9	浙江湖州	新黄浦花园名都（四象府 A、B、D）	住宅	83,981.52	29,266.92
10	常州	景浦华苑	住宅	370,173.42	12,833.11

报告期内，公司共计实现销售金额 38,166.44 万元，销售面积 25,100.98 平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方米)	出租房地产 的租金收入	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入/ 房地产公 允价值(%)
1	上海	科技京城	办公	52,340.82	3536.59	否	

## 二、报告期内主要经营情况

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
----	-----	-------	----------

营业收入	491,448,143.00	491,252,532.15	0.04%
营业成本	328,034,303.05	306,903,017.12	6.89%
销售费用	59,134,737.15	23,969,021.42	146.71%
管理费用	72,782,799.31	87,889,637.74	-17.19%
财务费用	11,775,805.26	54,927,285.68	-78.56%
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	95,424,330.87	-1,184,787,728.29	108.05%
投资活动产生的现金流量净额	300,045,896.36	1,084,925,307.30	-72.34%
筹资活动产生的现金流量净额	-233,812,676.08	1,047,677,677.21	-122.32%

营业收入变动原因说明:报告期内公司营业收入较上年同期略有增长 0.04%。

营业成本变动原因说明:报告期内公司营业成本较上年同期基本持平,商品房销售成本略有增加。

销售费用变动原因说明:公司下属金融公司华闻期货业务规模扩展,相应人工成本及居间费用增长幅度较大。

管理费用变动原因说明:报告期内公司加强成本费用控制,相应管理费用较上年同期减少。

财务费用变动原因说明:报告期内公司有息负债同比下降,利息资本化较上年同期增加,相应财务费用减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为报告期内房地产业务现金净流量增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年同期因出售鸿泰回笼资金较大,同时金融类投资项目金额大幅减少使得投资收回的现金较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年同期取得经营物业贷款 13 亿,报告期内偿还项目借款减少。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	416,461,481.03	274,254,938.97	34.15%	0.42%	-1.49%	1.28%
服务业	17,243,962.32	17,681,854.65	-2.54%	-7.49%	-15.75%	10.06%
酒店业	9,996,890.80	3,275,698.75	67.23%	-45.43%	-37.53%	-4.14%
金融业	32,432,279.47	29,318,254.96	9.60%	236.98%		-90.40%
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
房地产销售	381,664,411.73	262,528,373.98	31.21%	1.81%	-1.26%	2.14%
房地产出租	34,797,069.30	11,726,564.99	66.30%	-12.62%	-6.38%	-2.25%
提供劳务	17,243,962.32	17,681,854.65	-2.54%	-7.49%	-15.75%	10.06%
酒店业	9,996,890.80	3,275,698.75	67.23%	-45.43%	-37.53%	-4.14%
金融业	32,432,279.47	29,318,254.96	9.60%	236.98%		-90.40%
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)

					(%)	
上海	313,968,585.22	225,705,921.58	28.11%	-29.12%	-24.61%	-4.30%
浙江	162,166,028.41	98,824,825.75	39.06%	785.27%	1784.66%	-32.32%

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(%)	情况说明
房地产业	房地出售出租	274,254,938.97	84.51%	278,410,563.02	91.39%	-1.49%	
服务业	物业服务	17,681,854.65	5.45%	20,987,950.72	6.89%	-15.75%	
酒店业	酒店服务业	3,275,698.75	1.01%	5,243,640.47	1.72%	-37.53%	受疫情影响,酒店业收入下滑,相应营业成本较去年同期减少。
金融业	金融服务	29,318,254.96	9.03%		0.00%		
分产品情况							
分产品	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(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	262,528,373.98	80.89%	265,885,271.70	87.28%	-1.26%	
投资性房地产出租	投资性房地产出租	11,726,564.99	3.61%	12,525,291.32	4.11%	-6.38%	
提供劳务	提供劳务	17,681,854.65	5.45%	20,987,950.72	6.89%	-15.75%	
酒店业	酒店业	3,275,698.75	1.01%	5,243,640.47	1.72%	-37.53%	受疫情影响,酒店业收入下滑,相应营业成本较去年同期减少。
金融业	金融业	29,318,254.96	9.03%		0.00%		

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (2) 其他

适用 不适用

### (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√ 适用 □ 不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,971,485,187.33	17.93%	2,809,827,636.18	18.58%	5.75%	报告期内公司预售房产, 资金回笼较上年同期增加
结算备付金	44,058,570.80	0.27%	6,541,209.87	0.04%	573.55%	报告期内下属公司结构化主体持仓量变动所致
交易性金融资产	23,468,902.94	0.14%	50,300,712.98	0.33%	-53.34%	报告期内下属公司交易性投资产品减少
应收账款	69,819,300.41	0.42%	7,423,951.74	0.05%	840.46%	报告期内公司存量业务转为保理业务
应收款项融资			7,000,000.00	0.05%	-100.00%	报告期内应收款项融资收回所致
其他应收款	270,449,794.67	1.63%	198,242,563.69	1.31%	36.42%	报告期内下属公司新增房产项目政府托管资金
买入返售金融资产	5,004,033.20	0.03%	18,585,003.53	0.12%	-73.07%	报告期内下属公司结构化主体投资产品减少所致
一年内到期的非流动资产	250,376,387.50	1.51%	367,301,387.50	2.43%	-31.83%	报告期内下属公司收回投资产品款
其他流动资产	2,019,284,043.62	12.19%	1,314,967,049.20	8.69%	53.56%	报告期内下属华闻期货公司客户权益增加, 相应应收客户保证金增加所致
其他非流动金融资产	129,030,557.43	0.78%	209,711,274.70	1.39%	-38.47%	报告期内转让永华公司股权, 结转相应投资成本及公允价值所致
无形资产	2,417,312.38	0.01%	3,992,276.43	0.03%	-39.45%	报告期内下属期货公司摊销增加所致
交易性金融负债	5,933,175.00	0.04%	1,327,601.84	0.01%	346.91%	报告期内下属公司结构化主体投资产品变动所致
合同负债	4,011,054,275.02	24.21%	0	0		根据新准则重分类调整所致
应付职工薪酬	4,849,389.51	0.03%	31,668,383.11	0.21%	-84.69%	年初实际支付经营考核奖
应交税费	18,063,976.18	0.11%	51,062,568.43	0.34%	-64.62%	报告期内缴纳上年度预提企业所得税
一年内到期的非流动负债	43,000,000.00	0.26%	86,000,000.00	0.57%	-50.00%	报告期内归还一年内到期的长期借款
其他流动负债	3,073,145,556.89	18.55%	2,109,970,389.46	13.95%	45.65%	报告期内下属期货公司客户权益增加, 相应应付客户保证金增加所致

## 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	300,000.00	保证金
投资性房地产	546,038,353.64	借款抵押
存货	2,560,971,225.81	借款抵押等
合计	3,107,309,579.45	

## 3. 其他说明

□适用√不适用

## (四) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

√适用□不适用

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	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76
对联营、合营企业投资	1,470,788,991.99	12,579,190.46	1,458,209,801.53	1,440,708,043.96	12,579,190.46	1,428,128,853.50
合计	3,403,862,054.51	19,815,137.22	3,384,046,917.29	3,373,781,106.48	19,815,137.22	3,353,965,969.26

## (1) 重大的股权投资

√适用□不适用

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
中泰信托有限责任公司	211,938,297.00		29.97	1,371,953,954.62	33,974,714.40	-3,630,116.25	长期股权投资	货币投资
华闻期货有限公司	132,996,692.18		100.00	332,996,692.18			长期股权投资	货币投资
江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00		20.00	79,748,923.09	-1,084,018.69		长期股权投资	货币投资
合计	377,274,989.18			1,784,699,569.89	32,890,695.71	-3,630,116.25		

## (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

项目名称	期末账面余额	报告期内公允价值变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	23,468,902.94	267,826.65	267,826.65
其他非流动金融资产	129,030,557.43	73,858,144.51	5,300,580.51
其他权益工具投资	114,497,985.04	-13,041,282.77	
交易性金融负债	5,933,175.00	-1,483,176.42	1,483,176.42
合计	272,930,620.41	59,601,511.97	7,051,583.58

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用√不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用□不适用

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海新余山置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。	5,000.00	35,476.00	22,278.88	3,005.93
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营；物业管理；室内装潢；机械设备安装及维修；销售建筑装饰材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	58,800.00	97,457.59	54,021.21	-14.60
上海恒立房地产有限公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）	12,393.29	47,325.31	13,517.68	-343.95
上海科技京城管理发展有限公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	7,175.90	2,715.78	1,074.64
上海怡隆置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；物业管理；	3,333.33	21,178.31	19,198.26	-1.01

	建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。				
上海欣龙企业发展有限公司	物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。	18,000.00	79,719.49	41,178.98	-38.95
上海欣济置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	68,525.77	846.38	-5.99
上海欣台置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	236,481.52	901.91	-9.79
上海欣福置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	109,843.97	826.78	-97.57
常州新黄浦中金置业有限公司	房地产开发与销售；物业管理	2,040.82	210,826.94	663.42	-257.13
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房屋租赁	10,000.00	146,017.21	-2,868.61	-524.62
华闻期货经纪有限公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	30,000.00	345,411.44	29,719.98	-1,321.02
上海华闻金融信息服务有限公司	金融信息服务	10,000.00	10,727.58	10,197.74	31.68
上海新黄浦投资管理有限公司	投资管理、资产管理	10,000.00	30,455.66	-8,024.20	299.86
上海浦浩投资有限公司	资产管理	10,000.00	39,398.86	-8,732.88	368.60
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	供应链管理, 企业管理咨询, 商务咨询	12,000.00	16,046.62	-18,581.54	-77.23
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司	石油制品(除危险化学品)、化工原料及产品(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)、燃料油、沥青、润滑油、白油、粗白油(以上项目均不含危险品)、机械设备、装潢材料、五金交电、日用百货、工艺品、计算机及配件、建筑材料、金属材料、铁矿石、纺织品、煤炭(无仓储)、初级	7,000.00	8,544.58	6,970.26	64.58

	农产品、仪器仪表、电线电缆、矿产品、阀门、办公用品、汽车零部件、石料的批发、零售;供应链管理;企业管理咨询;商务信息咨询;会务服务;国内一般贸易;货物及技术进出口。				
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	住宿服务;餐饮服务;会务服务;职工疗休养服务;游泳馆服务;健身服务;水上乐园项目的投资、建设、管理;食品、初级食品用农产品、日用品、工艺品(除文物)销售;企业管理服务;物业管理服务;电动汽车充电桩运行维护。	2,000.00	2,834.27	1,983.74	-173.92
中泰信托有限责任公司	资金信托;动产、不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。	51,660.00	484,985.37	465,377.99	11,336.24
江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	34,569.69	116,062.99	38,996.76	-542.01

### (七)公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

结构化主体名称	持有份额(%)	业务性质
浦浩进取希腊字母1号私募证券投资基金	50.00	投资金融产品
浦浩进取希腊字母2号私募证券投资基金	50.00	投资金融产品
浦浩顺水行舟1号私募投资基金	91.09	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母1号私募证券投资基金(原名为多策略1号)	70.89	投资金融产品
浦浩致远价值平衡1号私募证券投资基金	79.92	投资金融产品
浦浩致远希腊字母1号	100.00	投资金融产品

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报,或承担的风险敞口等因素,本年度认定将6个结构化主体纳入合并报表范围,浦浩进取希腊字母1号,浦浩进取希腊字母2号,浦浩顺水行舟1号,浦浩稳健希腊字母1号,浦浩致远价值平衡1号,浦浩致远希腊字母1号。

**三、其他披露事项**

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用  不适用

(二) 可能面对的风险

适用  不适用

(三) 其他披露事项

适用  不适用

**第五节 重要事项****一、 股东大会情况简介**

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020-06-30	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020-07-01
2020 年第一次临时股东大会	2020-08-12	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020-08-13

股东大会情况说明

适用  不适用

**二、 利润分配或资本公积金转增预案**

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

**三、 承诺事项履行情况**

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

适用  不适用

#### 四、 聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 年度保留意见审计报告专项说明》，对公司 2019 年度财务报告出具带保留意见审计报告的理由和依据如下：

“新黄浦子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司（以下简称“欣龙新干线”）于 2019 年 3 月 11 日至 2019 年 4 月 3 日期间，与西本新干线电子商务有限公司（2019 年 7 月 26 日更名为江苏西商钢铁贸易有限公司，以下简称“西商钢贸”）签订了 17 份《购销合同》（标的为螺纹钢），累计合同金额 51,822 万元，欣龙新干线累计支付 5.14 亿元预付款。西商钢贸未按合同约定时间向欣龙新干线交付标的螺纹钢，形成违约。2019 年 12 月 31 日，欣龙新干线应收西商钢贸余额为 4.64 亿元，计提坏账准备 3.04 亿元。

“上述余额至 2019 年年度报告日止未发生变动，我们实施审计程序后仍无法判断上述支付款项的商业实质以及是否存在股东及其关联方的资金占用，也未能获取充分、适当的审计证据，判断 2019 年 12 月 31 日相关其他应收款的可收回性及计提的坏账准备是否充分，因而无法确定是否有必要对相关财务报表项目金额及披露作出调整。”

经公司自查及研究，现对保留意见所涉情况说明如下：

2019 年 3-4 月，公司子公司欣龙新干线与西商钢贸开展螺纹钢现货贸易业务，合计形成其他应收款 5.14 亿元。2019 年 10 月 28 日，公司收到西商钢贸返还的预付款项 5,000 万元，2019 年 12 月 19 日，欣龙新干线、西商钢贸，以及上海态一商贸有

限公司（以下简称态一商贸）三方签署协议约定，态一商贸将其持有的位于上海万源路 2289 弄的 27 套动迁安置房相关权益转让给欣龙新干线，房屋价款用于抵减西商钢贸对欣龙新干线的负债。价款确定方式为：如果态一商贸未能于 2020 年 2 月 28 日前（含当日），将该 27 套房屋性质变更为可自由流通交易的商品房，则房屋价款为 1.6 亿元。态一商贸未能于 2020 年 2 月 28 日前将房屋性质变更为可自由流通交易的商品房。公司基于审慎性原则，于 2019 年度对欣龙新干线 46,400 万元欠款计提减值准备 30,400 万元。

公司目前尚在与上述款项债务人进行沟通并进一步搜集相关信息，目前暂无法准确判断是否存在股东及关联方资金占用。但公司目前披露的财务数据已客观公允地反映了公司的财务状况与经营成果。

公司目前正多方设法，与债务人积极商讨解决方案，力争足额追回欠款。对于进展情况，公司将及时以公告形式进行披露。

## 五、 破产重整相关事项

适用 不适用

## 六、 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

八、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

九、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、 重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五)其他重大关联交易**

适用 不适用

**(六)其他**

适用 不适用

**十一、重大合同及其履行情况**

**1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

**2 担保情况**

适用 不适用

**3 其他重大合同**

适用 不适用

**十二、上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

**十三、可转换公司债券情况**

适用 不适用

#### 十四、 环境信息情况

**(一)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

**(二)重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

适用 不适用

公司及下属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内，公司及下属子公司严格执行国家有关环境保护的法律法规，未发生受到环境保护部门处罚的情形。

**(三)重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用 不适用

**(四)报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用 不适用

#### 十五、 其他重大事项的说明

**(一)与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

2017 年 7 月 5 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入（财会【2017】22 号）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，我公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行上述企业会计准则。

根据新收入准则中衔接规定的要求，公司对可比期间信息不予调整。新收入准则的执行不会对当期和本次变更前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生实质性影响。

**(二)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响**

适用 不适用

**(三)其他**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	33475
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
上海新华闻 投资有限公司		120,701,293	17.92		质押	120,420,000	国有法人

上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-4,510,000	115,162,770	17.10		无		境内非国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）		85,107,090	12.64		无		国家
中崇投资集团有限公司		31,923,241	4.74		质押	31,920,000	境内非国有法人
西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划		17,378,410	2.58		无		其他
西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划		16,861,870	2.50		无		其他
北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	3,130,912	14,933,530	2.22		无		其他
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划		13,896,600	2.06		无		其他
深圳市千榕资产管理有限公司—千榕稳健1号私募证券投资基金		9,427,861	1.40		无		其他

北京禾晟源投资管理有 限公司一禾 晟源稳进三 期私募证券 投资基金	-497,000	7,551,400	1.12				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				
上海新华闻投资有限公司	120,701,293	人民币普通股	120,701,293				
上海盛誉莲花股权投资基金合 伙企业（有限合伙）	115,162,770	人民币普通股	115,162,770				
上海市黄浦区国有资产监督管 理委员会（上海市黄浦区集体 资产监督管理委员会）	85,107,090	人民币普通股	85,107,090				
中崇投资集团有限公司	31,923,241	人民币普通股	31,923,241				
西藏信托有限公司一安坤 5 号 集合资金信托计划	17,378,410	人民币普通股	17,378,410				
西藏信托有限公司一安坤 8 号 集合资金信托计划	16,861,870	人民币普通股	16,861,870				
北京禾晟源投资管理有 限公司一禾晟源稳进二期私募证券投 资基金	14,933,530	人民币普通股	14,933,530				
西藏信托有限公司一丹泽 1 号 集合资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600				
深圳市千榕资产管理有限公司 一千榕稳健 1 号私募证券投资 基金	9,427,861	人民币普通股	9,427,861				
北京禾晟源投资管理有 限公司一禾晟源稳进三期私募证券投 资基金	7,551,400	人民币普通股	7,551,400				
上述股东关联关系或一致行动的 说明	<p>1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司一安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 17,378,410 股、16,861,870 股、13,896,600 股。</p> <p>2、中崇投资集团有限公司和上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）为一致行动人。</p> <p>3、公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持 股数量的说明	不适用						

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十名股东**

适用 不适用

**三、 控股股东或实际控制人变更情况**

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

**(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
刘啸东	独立董事	离任
陆却非	董事	离任
赵峥嵘	董事	选举
吕红兵	独立董事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、公司在 2020 年 4 月 24 日刊登公告，于近日收到公司独立董事刘啸东先生提交的书面辞职申请：因个人原因，申请辞去公司第八届董事会独立董事职务。

2、2020年7月27日，公司董事陆却非先生因工作需要，辞去公司第八届董事会董事之

职。

3、2020 年 8 月 12 日,经公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过,选举赵峥嵘先生为公司第八届董事会董事,选举吕红兵先生为公司第八届董事会独立董事。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

√适用□不适用

### 一、 公司债券基本情况

新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）及（第二期）已于 2019 年内兑付本金和应付利息。

公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

### 二、 公司债券募集资金使用情况

□适用 √不适用

### 三、 公司债券评级情况

□适用 √不适用

### 四、 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

### 五、 公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

### 六、 公司债券受托管理人履职情况

□适用 √不适用

### 七、 截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.54	1.65	-0.11	
速动比率	0.64	0.65	-0.01	
资产负债率 (%)	73.78%	71.78%	2.00%	
贷款偿还率 (%)	100	100		

	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	1.3	1.3		
利息偿付率 (%)	100	100		

#### 八、 关于逾期债项的说明

适用 不适用

#### 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

2016 年 10 月 10 日发行 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001），发行规模 5 亿元，期限 5 年，均按时付息。

#### 十、 公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止于 2020 年 6 月 30 日银行总授信额度为 28.61 亿元，已使用额度 23.11 亿元。报告期内，公司银行贷款均按时偿还，未发生展期或减免的情况。

#### 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

#### 十二、 公司发生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

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

□适用 √不适用

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,971,485,187.33	2,809,827,636.18
结算备付金		44,058,570.80	6,541,209.87
拆出资金			
交易性金融资产		23,468,902.94	50,300,712.98
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		69,819,300.41	7,423,951.74
应收款项融资			7,000,000.00
预付款项		139,094,579.62	120,948,722.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		270,449,794.67	198,242,563.69
其中：应收利息		2,085.08	27,840.13
应收股利			1,655,368.55
买入返售金融资产		5,004,033.20	18,585,003.53
存货		7,935,636,050.33	7,296,594,414.61
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		250,376,387.50	367,301,387.50
其他流动资产		2,019,284,043.62	1,314,967,049.20
流动资产合计		13,728,676,850.42	12,197,732,652.22
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,458,209,801.53	1,428,128,853.50

其他权益工具投资		114,497,985.04	127,539,267.81
其他非流动金融资产		129,030,557.43	209,711,274.70
投资性房地产		550,413,319.11	562,016,447.73
固定资产		507,153,416.91	516,441,799.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,417,312.38	3,992,276.43
开发支出			
商誉		17,836,935.82	17,836,935.82
长期待摊费用		14,006,985.58	15,565,874.80
递延所得税资产		24,381,717.21	24,292,407.77
其他非流动资产		23,113,932.87	22,730,922.97
非流动资产合计		2,841,061,963.88	2,928,256,061.18
资产总计		16,569,738,814.30	15,125,988,713.40
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债		5,933,175.00	1,327,601.84
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		348,813,975.19	456,836,744.88
预收款项		133,203,526.57	3,353,236,789.55
合同负债		4,011,054,275.02	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		4,849,389.51	31,668,383.11
应交税费		18,063,976.18	51,062,568.43
其他应付款		1,249,828,102.89	1,300,322,335.91
其中：应付利息		24,964,452.53	13,692,466.42
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
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		43,000,000.00	86,000,000.00
其他流动负债		3,073,145,556.89	2,109,970,389.46
流动负债合计		8,887,891,977.25	7,390,424,813.18
<b>非流动负债：</b>			

保险合同准备金		11,863,126.92	10,614,523.94
长期借款		2,421,000,000.00	2,532,000,000.00
应付债券		498,045,018.22	497,304,974.44
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		158,178,308.08	178,784,176.69
其他非流动负债		247,626,400.00	247,626,400.00
非流动负债合计		3,336,712,853.22	3,466,330,075.07
负债合计		12,224,604,830.47	10,856,754,888.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		902,640,279.28	902,640,279.28
减：库存股			
其他综合收益		143,683,014.28	157,094,092.61
专项储备			
盈余公积		362,788,990.81	362,788,990.81
一般风险准备		2,292,344.36	2,292,344.36
未分配利润		2,045,187,674.20	1,970,550,005.81
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,129,989,088.93	4,068,762,498.87
少数股东权益		215,144,894.90	200,471,326.28
所有者权益（或股东权益）合计		4,345,133,983.83	4,269,233,825.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,569,738,814.30	15,125,988,713.40

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

## 母公司资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位:上海新黄浦实业集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		171,675,069.65	215,243,371.47
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		3,984,000.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		3,661,324,211.07	3,605,863,134.07
其中: 应收利息			
应收股利			1,655,368.55
存货		12,176,125.57	12,176,125.57
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			592,482.32
流动资产合计		3,849,159,406.29	3,833,875,113.43
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,384,046,917.29	3,353,965,969.26
其他权益工具投资		114,497,985.04	127,539,267.81
其他非流动金融资产		127,007,278.75	194,688,423.96
投资性房地产		458,629,921.10	468,171,320.42
固定资产		2,879,922.03	1,162,227.11
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,718,739.00	1,718,739.00
递延所得税资产		20,671,463.34	20,691,463.34
其他非流动资产		21,051,009.90	20,668,000.00

非流动资产合计		4,130,503,236.45	4,188,605,410.90
资产总计		7,979,662,642.74	8,022,480,524.33
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		712,161.51	712,161.51
预收款项		1,398,547.00	2,668,218.00
合同负债			
应付职工薪酬		306,055.74	11,589,441.23
应交税费		750,269.60	6,290,831.96
其他应付款		1,829,832,914.74	1,816,642,676.49
其中：应付利息		18,522,152.53	7,578,266.42
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		43,000,000.00	86,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,875,999,948.59	1,923,903,329.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,171,000,000.00	1,171,000,000.00
应付债券		498,045,018.22	497,304,974.44
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		53,733,034.35	72,808,032.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,722,778,052.57	1,741,113,006.78
负债合计		3,598,778,001.16	3,665,016,335.97
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,005,958,264.76	1,005,958,264.76
减：库存股			
其他综合收益		143,683,014.28	157,094,092.61
专项储备			

盈余公积		362,532,986.14	362,532,986.14
未分配利润		2,195,313,590.40	2,158,482,058.85
所有者权益(或股东权益)合计		4,380,884,641.58	4,357,464,188.36
负债和所有者权益(或股东权益)总计		7,979,662,642.74	8,022,480,524.33

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

### 合并利润表

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		530,224,057.43	501,936,413.55
其中：营业收入		491,448,143.00	491,252,532.15
利息收入		12,274,350.06	7,059,160.99
已赚保费			
手续费及佣金收入		26,501,564.37	3,624,720.41
二、营业总成本		491,357,977.55	496,041,001.90
其中：营业成本		328,034,303.05	306,903,017.12
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额		1,274,082.08	179,841.45
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		18,356,250.70	22,172,198.49
销售费用		59,134,737.15	23,969,021.42
管理费用		72,782,799.31	87,889,637.74
研发费用			
财务费用		11,775,805.26	54,927,285.68
其中：利息费用		14,426,185.69	61,502,416.66
利息收入		2,789,975.68	6,721,502.99
加：其他收益		551,740.58	850,814.97
投资收益（损失以“-”号填列）		61,184,142.32	99,182,505.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,711,064.28	26,921,565.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		7,051,583.58	-787,317.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-549,756.62	914,694.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		404,533.52	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		107,508,323.26	106,056,108.68
加：营业外收入		6,646,086.79	4,258,709.75
减：营业外支出		349,839.64	419,104.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		113,804,570.41	109,895,713.87
减：所得税费用		23,611,045.43	21,475,903.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,193,524.98	88,419,810.07
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		90,193,524.98	88,419,810.07
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）		74,637,668.39	72,407,635.76
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		15,555,856.59	16,012,174.31
六、其他综合收益的税后净额		-13,411,078.33	27,785,906.47
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-13,411,078.33	27,785,906.47
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-9,780,962.08	
（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		-9,780,962.08	
（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		-3,630,116.25	27,785,906.47
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-3,630,116.25	27,785,906.47
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）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		76,782,446.65	116,205,716.54

(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		61,226,590.06	100,193,542.23
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		15,555,856.59	16,012,174.31
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1108	0.1075
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1108	0.1075

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

### 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入		39,925,135.88	49,926,183.15
减：营业成本		12,068,103.08	11,744,776.80
税金及附加		4,500,526.47	4,730,469.36
销售费用			19,985.85
管理费用		22,800,631.23	35,925,234.97
研发费用			
财务费用		3,523,779.07	42,592,176.12
其中：利息费用		4,094,804.01	46,519,744.40
利息收入		587,379.44	3,972,310.58
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		35,193,232.11	60,396,167.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,711,064.28	26,921,565.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		5,298,854.79	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		800,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			999,305.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-20,245.68	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,303,937.25	16,309,013.50
加：营业外收入			
减：营业外支出		127,692.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,176,245.25	16,309,013.50
减：所得税费用		1,344,713.70	271,311.20

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,831,531.55	16,037,702.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		36,831,531.55	16,037,702.30
（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		-13,411,078.33	26,136,837.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-9,780,962.08	
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		-9,780,962.08	
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		-3,630,116.25	26,136,837.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-3,630,116.25	26,136,837.00
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		23,420,453.22	42,174,539.30
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：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

### 合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,357,208,310.89	809,543,796.09
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
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		38,894,370.71	10,811,239.89

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,171,979.24	932,123.43
收到其他与经营活动有关的现金		479,390,565.02	537,034,384.27
经营活动现金流入小计		1,876,665,225.86	1,358,321,543.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,025,134,314.93	1,705,396,558.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
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			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		103,741,031.55	84,464,778.37
支付的各项税费		140,435,867.00	274,028,149.02
支付其他与经营活动有关的现金		511,929,681.51	479,219,785.88
经营活动现金流出小计		1,781,240,894.99	2,543,109,271.97
经营活动产生的现金流量净额		95,424,330.87	-1,184,787,728.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		354,759,697.21	1,140,112,735.81
取得投资收益收到的现金		26,919,279.60	36,044,060.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		479,011.00	
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		2,455,820.44	10,668,128.02
投资活动现金流入小计		384,613,808.25	1,186,824,924.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,260,495.39	19,777,310.12
投资支付的现金		78,949,955.78	82,122,307.26
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		357,460.72	
投资活动现金流出小计		84,567,911.89	101,899,617.38
投资活动产生的现金流量净额		300,045,896.36	1,084,925,307.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		845,988.11	66,945,311.72
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		190,000,000.00	2,110,440,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		200,845,988.11	2,277,385,311.72

偿还债务支付的现金		344,000,000.00	1,186,682,166.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		89,494,482.33	43,025,468.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,164,181.86	
筹资活动现金流出小计		434,658,664.19	1,229,707,634.51
筹资活动产生的现金流量净额		-233,812,676.08	1,047,677,677.21
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		161,657,551.15	947,815,256.22
加：期初现金及现金等价物余额		2,809,527,636.18	1,555,759,012.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,971,185,187.33	2,503,574,268.48

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

### 母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,027,200.06	53,425,747.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		155,262,099.35	151,701,171.71
经营活动现金流入小计		192,289,299.41	205,126,919.41
购买商品、接受劳务支付的现金		411,300.52	666,324.07
支付给职工及为职工支付的现金		31,082,255.71	29,209,731.13
支付的各项税费		27,629,691.37	187,477,811.90
支付其他与经营活动有关的现金		170,358,817.21	278,249,138.58
经营活动现金流出小计		229,482,064.81	495,603,005.68
经营活动产生的现金流量净额		-37,192,765.40	-290,476,086.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		72,982,800.00	794,824,856.34
取得投资收益收到的现金		3,134,736.38	479,269.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00	
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		382,910,067.22	558,804,923.57
投资活动现金流入小计		459,030,603.60	1,354,109,049.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,283,662.30	12,241,104.69

投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			82,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		390,507,600.00	51,917,603.57
投资活动现金流出小计		392,791,262.30	146,158,708.26
投资活动产生的现金流量净额		66,239,341.30	1,207,950,341.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金		43,000,000.00	1,185,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,614,877.72	17,633,650.05
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		72,614,877.72	1,202,633,650.05
筹资活动产生的现金流量净额		-72,614,877.72	97,366,349.95
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-43,568,301.82	1,014,840,605.16
加：期初现金及现金等价物余额		214,943,371.47	515,090,587.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		171,375,069.65	1,529,931,192.67

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

## 合并所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度													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	673,396,786.00				902,640,279.28		157,094,092.61		362,788,990.81	2,292,344.36	1,970,550,005.81		4,068,762,498.87	200,471,326.28	4,269,233,825.15
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	673,396,786.00				902,640,279.28		157,094,092.61		362,788,990.81	2,292,344.36	1,970,550,005.81		4,068,762,498.87	200,471,326.28	4,269,233,825.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-13,411,078.33				74,637,668.39		61,226,590.06	14,673,568.62	75,900,158.68
(一)综合收益总额							-13,411,078.33				74,637,668.39		61,226,590.06	15,555,856.59	76,782,446.65
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															

4. 其他														
(三)利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他													-882,287.97	-882,287.97
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,640,279.28	143,683,014.28	362,788,990.81	2,292,344.36	2,045,187,674.20	4,129,989,088.93	215,144,894.90		4,345,133,983.83	

项目	2019 年半年度													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	673,396,786.00				902,640,279.28		38,202,818.17		362,788,990.81	2,292,344.36	2,596,188,546.20		4,575,509,764.82	142,940,070.64	4,718,449,835.46
加：会计政策变更							74,264,035.57				99,372,577.26		173,636,612.83		173,636,612.83
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	673,396,786.00				902,640,279.28		112,466,853.74		362,788,990.81	2,292,344.36	2,695,561,123.46		4,749,146,377.65	142,940,070.64	4,892,086,448.29
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							44,627,238.87				-725,011,117.65		-680,383,878.78	57,531,255.64	-622,852,623.14
(一)综合收益总额							44,627,238.87				-553,294,937.22		-508,667,698.35	10,986,065.05	-497,681,633.30
(二)所有者投入和减少资本														47,500,000.00	47,500,000.00
1.所有者投入的普通股														47,500,000.00	47,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配											-171,716,180.43		-171,716,180.43		-171,716,180.43

1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-171,716,180.43		-171,716,180.43			-171,716,180.43
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,640,279.28		157,094,092.61		362,788,990.81	2,292,344.36	1,970,550,005.81		4,068,762,498.87	200,471,326.28	4,269,233,825.15

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

## 母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度										
	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	673,396,786.00				1,005,958,264.76		157,094,092.61		362,532,986.14	2,158,482,058.85	4,357,464,188.36
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		157,094,092.61		362,532,986.14	2,158,482,058.85	4,357,464,188.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-13,411,078.33			36,831,531.55	23,420,453.22
(一)综合收益总额							-13,411,078.33			36,831,531.55	23,420,453.22
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
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	673,396,786.00				1,005,958,264.76		143,683,014.28		362,532,986.14	2,195,313,590.40	4,380,884,641.58

项目	2019 年半年度										
	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	673,396,786.00				1,005,958,264.76		39,981,909.39		362,532,986.14	2,235,892,307.63	4,317,762,253.92
加：会计政策变更							72,484,944.35			101,151,668.48	173,636,612.83
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		112,466,853.74		362,532,986.14	2,337,043,976.11	4,491,398,866.75
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							44,627,238.87			-178,561,917.26	-133,934,678.39
(一) 综合收益总额							44,627,238.87			-6,845,736.83	37,781,502.04
(二) 所有者投入和减少 资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者 投入资本											
3. 股份支付计入所有者 权益的金额											

4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-171,716,180.43	-171,716,180.43	
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	673,396,786.00				1,005,958,264.76		157,094,092.61		362,532,986.14	2,158,482,058.85	4,357,464,188.36

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用□不适用

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司，公司统一社会信用代码：91310000132345908G。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日，公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革，股本总数为561,163,988股，已全部上市流通。

2018年5月17日，经公司2017年年度股东大会决议通过，以2017年末总股本561,163,988股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，转增后的股本总额为673,396,786股。

2019年6月28日，经公司2018年年度股东大会审议通过，公司中文名称“上海新黄浦置业股份有限公司”变更为“上海新黄浦实业集团股份有限公司”，公司英文名称变更为“SHANGHAINHUANGPUINDUSTRIALGROUPCO.,LTD.”。

截至2020年6月30日止，本公司累计发行股本总数673,396,786股，注册资本为673,396,786元，注册地：上海市北京东路668号东楼32层，总部地址：上海市北京东路668号东楼32层。本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。【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】

本财务报表业经公司全体董事于2020年8月26日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

子公司、结构化主体名称
上海欣龙企业发展有限公司
上海科技京城管理发展有限公司
上海欣南房地产开发有限公司
上海怡隆置业有限公司
上海欣沁置业有限公司
上海新佘山置业有限公司
上海恒立房地产有限公司
华闻期货有限公司
上海浦浩投资有限公司

子公司、结构化主体名称
上海华闻金融信息服务有限公司
新黄浦（浙江）投资发展有限公司
湖州南浔花园名都大酒店有限公司
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司
上海欣济置业有限公司
上海欣台置业有限公司
上海欣福置业有限公司
上海新黄浦投资管理有限公司
常州新黄浦中金置业有限公司
上海新浦置业发展有限公司
欣龙新干线供应链（上海）有限公司
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司
上海陇闵置业发展有限公司
上海新浦晟商业保理有限公司
浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金（原名为多策略 1 号）
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金
浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

#### 四、 财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2. 持续经营

√适用□不适用

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

#### 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

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十）金融工具”、“（十一）存货”、“（十六）固定资产”、“（十八）无形资产”、“（二十）长期待摊费用”、“（二十三）收入”。

## 1. 遵循企业会计准则的声明

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 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

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### 1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司、结构化主体。

### 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业

会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司股东权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中股东权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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股东权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他股东权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他股东权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他股东权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认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) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、21 长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### (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；股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自股东权益项目转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### 1、 金融工具的分类

#### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、 金融工具的确认依据和计量方法

### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

## 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取

的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益,期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如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,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报

酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

## 6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资，无论是否包含重大融资成分，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。

本公司合并范围内企业间的往来款在整个存续期内预期信用损失为 0，合并范围内企业间应收款项不计提坏账准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择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。

### 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日

对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入股东权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：

- ①发行方发生严重财务困难；
- ②因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ③权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ④权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过 1 年；投资成本的计算方法为：交易价时支付对价的公允价值和交易费用；持续下跌期间的确定依据为：1 年。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(3) 应收款项坏账准备：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

---

确定组合的依据

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款
组合 2	单独测试未发生减值的，以及合并范围外的应收账款和其他应收款
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提
组合 2	账龄分析法

除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3—4 年	20	20
4—5 年	20	20
5 年以上	50	50

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

坏账准备的计提方法：期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

## 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

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

**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

**15. 存货**

√适用 □不适用

**1. 存货的分类**

存货分类为：原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

**2. 发出存货的计价方法**

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

**3. 不同类别存货可变现净值的确定依据****(1) 除开发产品、开发成本的存货：**

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

**(2) 开发产品、开发成本：**

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：在报告期资产负债表日的价格没有足够成交量支持，或者从资产负债表日后事项期间的价格趋势判断资产负债表日的价格为非正常波动形成等。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

#### 6. 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，本公司因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于本公司交付另一项商品的，将该收款权利列示为合同资产。

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节五、10（金融工具）。

### 17. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

## 18. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、 初始投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按

照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他股东权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按比例结转入当期损益，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。

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，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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，改按金融工具确认和计量准则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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他股东权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他股东权益全部结转。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5	2.375-3.167
酒店专用设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，除非固定资产符合持有待售的条件。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

### (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

## 24. 在建工程

适用 不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣

工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 25. 借款费用

√适用 □不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

#### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的初始投资成本。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
软件	5 年	年限平均法	受益期

每年度终了，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。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序  
本报告期公司无使用寿命不确定的无形资产。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

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

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组

合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

#### 1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

#### 2. 摊销年限

项目名称	摊销期限	依据
科技京城改造项目	10 年	预计可使用年限
科技京城财产保险	10 年	受益期
科技京城装修费	10 年	预计可使用年限
其他	10 年	受益期

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起适用。

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，如果客户已经支付了合同对价或企业已经取得了无条件收取合同对价的权利，将该款项列示为合同负债。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，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。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

## (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

**34. 租赁负债**

适用 不适用

**35. 预计负债**

适用 不适用

**1、预计负债的确认标准**

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务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。

**2、各类预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

**36. 股份支付**

适用 不适用

**37. 优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

## 1、销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

## 2、具体原则

(1) 在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

(2) 关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

商品房主要指本公司开发的或购入的产权归属于本公司及下属子公司或控股公司的住宅及商业地产，例如普通住宅、办公楼、商场商铺等。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。配套商品房是因市政工程动迁而为居民建造的商品房。按照规定配套商品房在销售过程中，对于购买对象及其条件需由相关政府部门和单位作专门审核，符合条件方能购买。

## 3、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

以订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍：

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

## 4、手续费及受托客户资产管理业务收入的确认和计量原则

**(1) 手续费收入**

手续费收入，客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

**(2) 受托客户资产管理业务收入**

于受托投资管理合同到期，与委托人结算时，按合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

**(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**39. 合同成本**

适用 不适用

**40. 政府补助**

适用 不适用

**1、类型**

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

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。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

**2、确认时点**

本公司政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

**3、会计处理**

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常

活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 42. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(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

**43. 其他重要的会计政策和会计估计**

适用 不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (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。

**44. 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)
2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。	按财政部规定执行	2020年1月1日合并项目，预收帐款减少3,236,119,919.43，合同负债增加3,236,119,919.43元

其他说明：

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，并对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合

同的累计影响数进行调整。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	2,809,827,636.18	2,809,827,636.18	
结算备付金	6,541,209.87	6,541,209.87	
拆出资金			
交易性金融资产	50,300,712.98	50,300,712.98	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,423,951.74	7,423,951.74	
应收款项融资	7,000,000.00	7,000,000.00	
预付款项	120,948,722.92	120,948,722.92	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	198,242,563.69	198,242,563.69	
其中: 应收利息	27,840.13	27,840.13	
应收股利	1,655,368.55	1,655,368.55	
买入返售金融资产	18,585,003.53	18,585,003.53	
存货	7,296,594,414.61	7,296,594,414.61	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	367,301,387.50	367,301,387.50	
其他流动资产	1,314,967,049.20	1,314,967,049.20	
流动资产合计	12,197,732,652.22	12,197,732,652.22	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,428,128,853.50	1,428,128,853.50	

其他权益工具投资	127,539,267.81	127,539,267.81	
其他非流动金融资产	209,711,274.70	209,711,274.70	
投资性房地产	562,016,447.73	562,016,447.73	
固定资产	516,441,799.65	516,441,799.65	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,992,276.43	3,992,276.43	
开发支出			
商誉	17,836,935.82	17,836,935.82	
长期待摊费用	15,565,874.80	15,565,874.80	
递延所得税资产	24,292,407.77	24,292,407.77	
其他非流动资产	22,730,922.97	22,730,922.97	
非流动资产合计	2,928,256,061.18	2,928,256,061.18	
资产总计	15,125,988,713.40	15,125,988,713.40	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	1,327,601.84	1,327,601.84	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	456,836,744.88	456,836,744.88	
预收款项	3,353,236,789.55	117,116,870.12	-3,236,119,919.43
合同负债		3,236,119,919.43	3,236,119,919.43
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	31,668,383.11	31,668,383.11	
应交税费	51,062,568.43	51,062,568.43	
其他应付款	1,300,322,335.91	1,300,322,335.91	
其中：应付利息	13,692,466.42	13,692,466.42	
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16	
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	86,000,000.00	86,000,000.00	
其他流动负债	2,109,970,389.46	2,109,970,389.46	
流动负债合计	7,390,424,813.18	7,390,424,813.18	
<b>非流动负债：</b>			

保险合同准备金	10,614,523.94	10,614,523.94	
长期借款	2,532,000,000.00	2,532,000,000.00	
应付债券	497,304,974.44	497,304,974.44	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	178,784,176.69	178,784,176.69	
其他非流动负债	247,626,400.00	247,626,400.00	
非流动负债合计	3,466,330,075.07	3,466,330,075.07	
负债合计	10,856,754,888.25	10,856,754,888.25	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	673,396,786.00	673,396,786.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	902,640,279.28	902,640,279.28	
减：库存股			
其他综合收益	157,094,092.61	157,094,092.61	
专项储备			
盈余公积	362,788,990.81	362,788,990.81	
一般风险准备	2,292,344.36	2,292,344.36	
未分配利润	1,970,550,005.81	1,970,550,005.81	
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合 计	4,068,762,498.87	4,068,762,498.87	
少数股东权益	200,471,326.28	200,471,326.28	
所有者权益（或股 东权益）合计	4,269,233,825.15	4,269,233,825.15	
负债和所有者权 益（或股东权益）总 计	15,125,988,713.40	15,125,988,713.40	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	215,243,371.47	215,243,371.47	

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,605,863,134.07	3,605,863,134.07	
其中：应收利息			
应收股利	1,655,368.55	1,655,368.55	
存货	12,176,125.57	12,176,125.57	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	592,482.32	592,482.32	
流动资产合计	3,833,875,113.43	3,833,875,113.43	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,353,965,969.26	3,353,965,969.26	
其他权益工具投资	127,539,267.81	127,539,267.81	
其他非流动金融资产	194,688,423.96	194,688,423.96	
投资性房地产	468,171,320.42	468,171,320.42	
固定资产	1,162,227.11	1,162,227.11	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,718,739.00	1,718,739.00	
递延所得税资产	20,691,463.34	20,691,463.34	
其他非流动资产	20,668,000.00	20,668,000.00	
非流动资产合计	4,188,605,410.90	4,188,605,410.90	
资产总计	8,022,480,524.33	8,022,480,524.33	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	712,161.51	712,161.51	
预收款项	2,668,218.00	2,668,218.00	

合同负债			
应付职工薪酬	11,589,441.23	11,589,441.23	
应交税费	6,290,831.96	6,290,831.96	
其他应付款	1,816,642,676.49	1,816,642,676.49	
其中：应付利息	7,578,266.42	7,578,266.42	
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	86,000,000.00	86,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,923,903,329.19	1,923,903,329.19	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,171,000,000.00	1,171,000,000.00	
应付债券	497,304,974.44	497,304,974.44	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	72,808,032.34	72,808,032.34	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,741,113,006.78	1,741,113,006.78	
负债合计	3,665,016,335.97	3,665,016,335.97	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	673,396,786.00	673,396,786.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,005,958,264.76	1,005,958,264.76	
减：库存股			
其他综合收益	157,094,092.61	157,094,092.61	
专项储备			
盈余公积	362,532,986.14	362,532,986.14	
未分配利润	2,158,482,058.85	2,158,482,058.85	
所有者权益（或股东权益）合计	4,357,464,188.36	4,357,464,188.36	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,022,480,524.33	8,022,480,524.33	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

## (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

## 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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
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缴	超率累进税率、按收入的 2%、3%、3.5%预缴
增值税	按照销售额和征收率计算应纳税额（简易计税方法及小规模纳税人）	3%、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

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 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	100,227.24	107,905.86
银行存款	1,165,809,008.75	1,345,551,022.29

其他货币资金	1,805,575,951.34	1,464,168,708.03
合计	2,971,485,187.33	2,809,827,636.18
其中：存放在境外的款项总额		

## 其他说明

其他货币资金期末余额中子公司华闻期货有限公司期货保证金存款为 1,760,749,514.15 元。其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金		
信用证保证金		
履约保证金	300,000.00	300,000.00
用于担保的定期存款或通知存款		
放在境外且资金汇回受到限制的款项		
诉讼冻结		
合计	300,000.00	300,000.00

注：履约保证金在编制现金流量表时已在期末现金及现金等价物中剔除。

## 结算备付金

## 1、按类别列示

类别	期末余额	年初余额
公司备付金	44,058,570.80	6,541,209.87

## 2、按币种列示

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
人民币	44,058,570.80		44,058,570.80	6,541,209.87		6,541,209.87

## 2、交易性金融资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,468,902.94	50,300,712.98
其中：		
债务工具投资	10,418,000.00	10,120,000.00

权益工具投资		
衍生金融资产	654,640.00	503,806.00
其他	12,396,262.94	39,676,906.98
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	23,468,902.94	50,300,712.98

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

#### (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 年以内小计	70,259,285.96
1 至 2 年	31,517.00
2 至 3 年	11,532.00
3 年以上	
3 至 4 年	12,032.00
4 至 5 年	11,532.00
5 年以上	177,251.60
合计	70,503,150.56

## (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	97,760.00	0.14	97,760.00	100.00		97,760.00	1.23	97,760.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	70,405,390.56	99.86	586,090.15	0.83	69,819,300.41	7,858,933.27	98.77	434,981.53	5.53	7,423,951.74
其中：										
按账龄分析	10,881,105.38	15.43	586,090.15	5.38	10,295,015.23					
合计	70,503,150.56	100.00	683,850.15	/	69,819,300.41	7,956,693.27	100.00	532,741.53	/	7,423,951.74

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
上海市机电房产	97,760.00	97,760.00	100.00	预计无法收回

有限公司				
合计	97,760.00	97,760.00	100.00	/

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：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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(含 1 年)	10,735,000.78	536,750.05	5.00
1-2 年(含 2 年)	31,517.00	3,151.70	10.00
2-3 年(含 3 年)	11,532.00	1,729.80	15.00
3-4 年(含 4 年)	12,032.00	2,406.40	20.00
4-5 年(含 5 年)	11,532.00	2,306.40	20.00
5 年以上	79,491.60	39,745.80	50.00
合计	10,881,105.38	586,090.15	

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	97,760.00					97,760.00
按组合计提坏账准备	434,981.53	151,108.62				586,090.15
合计	532,741.53	151,108.62				683,850.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

## (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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海住信建设发展有限公司	55,000,000.00	77.86	
大成基金管理有限公司	3,984,000.00	5.64	
上海佳冷冷弯科技股份有限公司	3,467,820.61	4.91	173,391.03
上海维与森实业有限公司	3,434,450.00	4.86	171,722.50
扬州同力再生资源利用有限公司	1,525,833.60	2.16	76,291.68
合计	67,412,104.21	95.43	421,405.21

## (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

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		7,000,000.00
合计		7,000,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

项目	年初余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	7,000,000.00		7,000,000.00			

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

其他说明：

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	138,568,562.66	99.62	120,846,022.92	99.92
1 至 2 年	433,316.96	0.31	102,700.00	0.08
2 至 3 年	92,700.00	0.07		
3 年以上				
合计	139,094,579.62	100.00	120,948,722.92	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

### (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

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海住信建设发展有限公司	67,750,000.00	48.71%
上海米速实业集团有限公司	26,912,957.50	19.35%
上海麟煌贸易有限公司	23,360,281.50	16.79%
住宅建设发展中心	6,446,919.22	4.63%
仪征市聚润化工有限公司	4,999,428.00	3.59%
合计	129,469,586.22	93.07%

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	2,085.08	27,840.13
应收股利		1,655,368.55
其他应收款	270,447,709.59	196,559,355.01
合计	270,449,794.67	198,242,563.69

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		
其他投资	2,085.08	27,840.13
合计	2,085.08	27,840.13

**(2). 重要逾期利息**

□适用√不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海永华房地产开发有限公司		1,655,368.55
合计		1,655,368.55

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

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

## 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 年以内小计	99,218,533.13
1 至 2 年	470,446,744.64
2 至 3 年	1,424,756.57
3 年以上	
3 至 4 年	94,983,328.48
4 至 5 年	
5 年以上	3,249,368.96
合计	669,322,731.78

## (2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	553,608,469.50	82.71%	393,608,469.50	71.10%	160,000,000.00
按组合计提坏账准备	115,714,262.28	17.29%	5,266,552.69	4.55%	110,447,709.59
其中：					
账龄分析法组合	52,345,376.17	7.82%	5,266,552.69	10.06%	47,078,823.48
合计	669,322,731.78	100.00%	398,875,022.19		270,447,709.59

类别	上期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	553,608,469.50	93.04	393,608,469.50	71.10	160,000,000.00
按组合计提坏账准备	41,427,259.70	6.96	4,867,904.69	11.75	36,559,355.01
其中:					
账龄分析法组合	41,427,259.70	6.96	4,867,904.69	11.75	36,559,355.01
合计	595,035,729.20	100.00	398,476,374.19		196,559,355.01

## 按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
江苏西商钢铁贸易有限公司	464,000,000.00	304,000,000.00	65.52	详见年报附注十六/8/1
福建省闽中有机食品有限公司	89,284,269.50	89,284,269.50	100.00	详见年报附注十六/8/1
湖州市南浔联洁供水管道安装队	324,200.00	324,200.00	100.00	预计无法收回
合计	553,608,469.50	393,608,469.50	71.10	

## 按组合计提坏账准备:

组合中, 采用账龄计提坏账准备的其他应收款:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	35,849,647.02	1,792,429.99	5%
1-2 年 (含 2 年)	6,446,744.64	644,674.46	10%
2-3 年 (含 3 年)	1,157,987.07	173,698.06	15%
3-4 年 (含 4 年)	5,965,828.48	1,193,165.70	20%
4-5 年 (含 5 年)			
5 年以上	2,925,168.96	1,462,584.48	50%
合计	52,345,376.17	5,266,552.69	

## (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
欠款	464,000,000.00	464,000,000.00
借款	89,017,500.00	89,017,500.00
押金保证金	20,275,156.09	22,133,432.17
物业保证金	12,513,856.51	11,614,302.91
暂付款	5,516,000.00	5,516,000.00
代垫款	12,852,050.50	1,497,769.50
代收代付	248,618.15	559,082.05
往来款	28,000,000.00	15,540.00
房产项目资金托管	32,855,000.00	
其他	4,044,550.53	682,102.57
合计	669,322,731.78	595,035,729.20

## (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)	
2020年1月1日余额	4,867,904.69		393,608,469.50	398,476,374.19
2020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	398,648.00			398,648.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	5,266,552.69		393,608,469.50	398,875,022.19

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
年初余额	41,427,259.70		553,608,469.50	595,035,729.20
年初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	74,287,002.58			74,287,002.58
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	115,714,262.28		553,608,469.50	669,322,731.78

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	393,608,469.50					393,608,469.50
按组合计提坏账准备	4,867,904.69	398,648.00				5,266,552.69
合计	398,476,374.19	398,648.00				398,875,022.19

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
江苏西商钢铁贸易有限公司	往来款	464,000,000.00	1-2年	69.32	304,000,000.00
福建省闽中有机食品有限公司	借款	89,284,269.50	3-4年	13.34	89,284,269.50
房产项目资金托管		32,855,000.00	1年内	4.91	
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司		24,000,000.00	1年内	3.59	
湖州南浔城市投资发展集团有限公司		12,485,281.00	1年内	1.87	624,264.05
合计		622,624,550.50		93.03	393,908,533.55

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	9,457,687.01		9,457,687.01	12,672,932.42		12,672,932.42
周转材料						
消耗性生物资产						

合同履约成本						
开发成本	7,207,515,728.21		7,207,515,728.21	6,302,730,473.10		6,302,730,473.10
开发产品	724,420,362.91	5,757,727.80	718,662,635.11	986,948,736.89	5,757,727.80	981,191,009.09
合计	7,941,393,778.13	5,757,727.80	7,935,636,050.33	7,302,352,142.41	5,757,727.80	7,296,594,414.61

注：抵押情况详见本附注十四/1。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
新黄浦花园名都四象府（CD 地块）	2017 年 6 月	2020 年 5 月	1,050,000,000.00	234,004,093.94	225,211,190.97
松江南站欣哲苑（191204）	2017 年 8 月	2020 年 12 月	1,189,009,500.00	973,658,828.82	915,511,056.13
松江南站欣畅苑（191401）	2017 年 8 月	2020 年 12 月	578,792,100.00	483,851,089.14	453,448,349.15
新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	2019 年 4 月	2021 年 12 月	660,000,000.00	278,659,526.35	217,193,684.97
景浦华苑	2018 年 7 月	2021 年 12 月	3,409,460,000.00	2,015,908,584.14	1,813,817,792.82
奉贤南桥基地欣平苑	2018 年 1 月	2021 年 3 月	599,643,400.00	529,357,953.17	454,720,345.91
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	2018 年 6 月	2021 年 6 月	937,837,400.00	891,940,941.02	504,785,472.66
南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块	2020 年 4 月	2022 年 4 月	1,400,000,000.00	561,481,245.22	542,621,060.65
闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块	2019 年 7 月	2022 年 4 月	2,248,300,900.00	886,030,576.12	844,848,428.97
闵行区梅陇镇 02-03A-01a 地块	2020 年 6 月	2022 年 9 月	1,040,000,000.00	352,622,890.29	330,573,090.87
合计			13,113,043,300.00	7,207,515,728.21	6,302,730,473.10

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	2017 年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房	2012 年	26,059,907.08			26,059,907.08
科技京城	2013 年	13,015,992.93			13,015,992.93
青浦区徐泾北欣乐苑	2017 年	1,471,054.01			1,471,054.01
青浦区徐泾北欣沁苑	2012 年	318,415,740.92		4,254,710.14	314,161,030.78
才智汇广场（海派秀城）	2013 年				
佘山逸品	2015 年	261,328,993.50		162,724,536.84	98,604,456.66
新黄浦花园名都四象府（CD 地块）	2020 年	362,439,441.59		95,549,127.00	266,890,314.59

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
合计		986,948,736.89		262,528,373.98	724,420,362.91

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	5,757,727.80					5,757,727.80
合计	5,757,727.80					5,757,727.80

其中：

项目	年初余额	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	
南川基地	3,618,291.59					3,618,291.59
外购商品房	2,139,436.21					2,139,436.21
合计	5,757,727.80					5,757,727.80

## (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

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化
			本期转入成本额	其他减少		
奉贤区南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	22,785,458.34	7,525,378.35			30,310,836.69	6.50%
松江南站欣哲苑 (191204)	70,758,566.61	14,816,358.20			85,574,924.81	4.61%
松江南站欣畅苑	20,366,087.71	5,261,971.88			25,628,059.59	4.315%

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的比例
			本期转入成本额	其他减少		
(191401)						
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	16,467,731.54	2,869,317.29			19,337,048.83	6.50%
青浦区徐泾北欣沁苑	28,510,903.56		251,143.75		28,259,759.81	
新黄浦花园名都四象府 (CD 地块)	5,966,444.57	5,398,400.00	1,507,559.43		9,857,285.14	8.00%
佘山逸品	24,761,032.87		10,618,301.52		14,142,731.35	
景浦华苑	150,540,600.00	58,341,500.00			208,882,100.00	6.50%
新黄浦花园名都四象府 (ABD 地块)	2,041,100.00	8,580,800.00			10,621,900.00	8.00%
上海市闵行区吴泾镇紫竹 科学园区 MHPO-1001 单元 10A-05A 地块	7,973,851.43	5,929,354.61			13,903,206.04	6.50%
闵行区梅龙镇 02-03A01 地块	472,368.69	1,647,905.74			2,120,274.43	6.50%
南浔经济开发区頔塘南单 元 CX-05-02-05B 地块		1,326,155.56			1,326,155.56	5.225%-8%
合计	350,644,145.32	111,697,141.63	12,377,004.70		449,964,282.25	

## (4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

适用 不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 11、持有待售资产

□适用 √不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	250,376,387.50	317,301,387.50
一年内到期的其他债权投资		50,000,000.00
合计	250,376,387.50	367,301,387.50

## 1、一年内到期的债权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
杭州曜澜投资管理合伙企业（有限合伙）	250,376,387.50		250,376,387.50
合计	250,376,387.50		250,376,387.50

## 2、一年内到期的其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款		50,000,000.00
理业大唐应收账款 3 号		
信托产品投资	200,000,000.00	200,000,000.00
减：减值准备（注）	-200,000,000.00	-200,000,000.00
账面价值		50,000,000.00

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：

## 13、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
合同取得成本		

应收退货成本		
增值税留抵税额	123,247,285.71	102,132,379.08
待抵扣进项税	9,620,756.66	8,242,261.13
待认证进项税		1,132.08
预交增值税	105,724,904.64	85,643,380.18
预缴企业所得税	14,981,285.49	20,351,566.48
预缴其他税金	32,150,117.71	27,553,763.21
应收货币保证金	1,480,129,080.89	801,436,121.80
应收结算担保金	10,057,563.40	10,056,957.85
存出保证金	10,689,769.12	14,027,481.39
固定收益类投资产品	187,000,000.00	252,000,000.00
应收质押保证金	55,683,280.00	3,522,006.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金	100,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资		
减：减值准备（注）	-110,000,000.00	-110,000,000.00
合计	2,019,284,043.62	1,314,967,049.20

其他说明：

#### 1、 应收货币保证金

项目	期末余额	年初余额
一、中国金融期货交易所	538,673,644.70	260,538,392.59
1. 结算准备金	2,000,000.00	12,691,827.89
2. 交易保证金	536,673,644.70	247,846,564.70
二、上海期货交易所	356,034,858.62	246,162,927.96
1. 结算准备金	45,001,125.72	12,258,050.51
2. 交易保证金	311,033,732.90	233,904,877.45
三、大连商品交易所	311,206,546.37	165,306,859.31
1. 结算准备金	78,782,053.02	31,752,996.76
2. 交易准备金	232,424,493.35	133,553,862.55
四、郑州商品交易所	204,250,844.27	104,760,760.12
1. 结算准备金	68,970,414.06	40,777,567.95
2. 交易保证金	135,280,430.21	63,983,192.17
五、上海能源交易中心	69,963,186.93	24,667,181.82
1. 结算准备金	44,713,475.43	12,404,869.32
2. 交易保证金	25,249,711.50	12,262,312.50

项目	期末余额	年初余额
合计	1,480,129,080.89	801,436,121.80

## 2、应收结算担保金

项目	期末余额	年初余额
中国金融期货交易所	10,057,563.40	10,056,957.85

## 3、应收质押担保金

项目	期末余额	年初余额
上海期货交易所	42,263,280.00	3,522,006.00
大连商品交易所	13,420,000.00	
合计	55,683,280.00	3,522,006.00

## 14、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

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

□适用 √不适用

## (2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 17、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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海微电子设计有限公司	4,686,555.25			820,368.57						5,506,923.82	
中泰信托有限责任公司	1,341,609,356.47			33,974,714.40	-3,630,116.25					1,371,953,954.62	
江西瑞奇期货经纪有限公司	80,832,941.78			-1,084,018.69						79,748,923.09	
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46									12,579,190.46	12,579,190.46
杭州浦正投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00									1,000,000.00	
小计	1,440,708,043.96			33,711,064.28	-3,630,116.25					1,470,788,991.99	12,579,190.46
合计	1,440,708,043.96			33,711,064.28	-3,630,116.25					1,470,788,991.99	12,579,190.46

其他说明

## 18、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
上海上国投资产管理有限公司	114,497,985.04	127,539,267.81
合计	114,497,985.04	127,539,267.81

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 19、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,619,766.33	25,041,150.15
其中: 债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	12,619,766.33	25,041,150.15
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	116,410,791.10	184,670,124.55
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	116,410,791.10	184,670,124.55
其他		
合计	129,030,557.43	209,711,274.70

## 20、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	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	966,812,791.65			966,812,791.65
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	966,812,791.65			966,812,791.65
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	400,430,873.78			400,430,873.78
2. 本期增加金额	11,603,128.62			11,603,128.62
(1) 计提或摊销	11,603,128.62			11,603,128.62
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	412,034,002.40			412,034,002.40
三、减值准备				
1. 期初余额	4,365,470.14			4,365,470.14
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,365,470.14			4,365,470.14
四、账面价值				
1. 期末账面价值	550,413,319.11			550,413,319.11
2. 期初账面价值	562,016,447.73			562,016,447.73

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 21、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	507,153,416.91	516,441,799.65
固定资产清理		
合计	507,153,416.91	516,441,799.65

其他说明：

## 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	酒店专用设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	559,754,728.65	70,904,564.60	9,446,034.55	25,329,904.89	6,706,823.71	672,142,056.40
2. 本期增加金额			1,779,203.57	3,021,642.77		4,800,846.34
(1) 购置			1,779,203.57	3,021,642.77		4,800,846.34
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			1,464,913.67	43,041.24		1,507,954.91
(1) 处置或报废			1,464,913.67	43,041.24		1,507,954.91
(2) 合并范围变化而减少						
4. 期末余额	559,754,728.65	70,904,564.60	9,760,324.45	28,308,506.42	6,706,823.71	675,434,947.83
二、累计折旧						
1. 期初余额	95,235,465.78	40,201,223.01	5,843,984.60	8,542,030.08	2,995,141.68	152,817,845.15
2. 本期增加金额	8,128,049.82	3,005,836.50	392,382.23	2,364,944.79	121,866.07	14,013,079.41
(1) 计提	8,128,049.82	3,005,836.50	392,382.23	2,364,944.79	121,866.07	14,013,079.41
3. 本期减少金额			1,391,667.99	40,137.25		1,431,805.24
(1) 处置或报废			1,391,667.99	40,137.25		1,431,805.24
(2) 合并范围变化而减少						
4. 期末余额	103,363,515.60	43,207,059.51	4,844,698.84	10,866,837.62	3,117,007.75	165,399,119.32
三、减值准备						
1. 期初余额	2,882,411.60					2,882,411.60
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	2,882,411.60					2,882,411.60

四、账面价值						
1. 期末账面价值	453,508,801.45	27,697,505.09	4,915,625.61	17,441,668.80	3,589,815.96	507,153,416.91
2. 期初账面价值	461,636,851.27	30,703,341.59	3,602,049.95	16,787,874.81	3,711,682.03	516,441,799.65

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

其他说明：

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

适用 不适用

## 23、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

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

适用 不适用

## 26、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	专利权	非专利技术	软件		合计
一、账面原值						
1. 期初余额				4,950,052.07		4,950,052.07
2. 本期增加金额				3,500.00		3,500.00
(1) 购置				3,500.00		3,500.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				4,953,552.07		4,953,552.07
二、累计摊销						
1. 期初余额				957,775.64		957,775.64
2. 本期增加金额				1,578,464.05		1,578,464.05
(1) 计提				1,578,464.05		1,578,464.05
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				2,536,239.69		2,536,239.69
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				2,417,312.38	2,417,312.38
2. 期初账面价值				3,992,276.43	3,992,276.43

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

27、开发支出

适用  不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用  不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(2). 商誉减值准备

适用  不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	14,172,750.26					14,172,750.26
合计	14,172,750.26					14,172,750.26

## (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

## 29、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
科技京城财产保险	1,718,739.00				1,718,739.00
科技京城改造项目	1,870,162.83		361,967.10		1,508,195.73
科技京城装修费	8,595,979.51		542,904.00		8,053,075.51
售楼处装修费	1,643,882.27	59,036.70	537,763.86		1,165,155.11
其他	1,737,111.19		175,290.96		1,561,820.23
合计	15,565,874.80	59,036.70	1,617,925.92		14,006,985.58

其他说明：

## 30、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	11,913,660.02	2,978,415.00	11,556,422.16	2,889,105.56
内部交易未实现利润	12,787,494.88	3,196,873.72	12,787,494.88	3,196,873.72
可抵扣亏损	72,825,713.96	18,206,428.49	72,825,713.96	18,206,428.49
合计	97,526,868.86	24,381,717.21	97,169,631.00	24,292,407.77

## (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				
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				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	83,770,678.75	20,942,669.69	68,675,863.41	17,168,965.85
非同一控制下的企业合并存货公允价值高于计税基础	108,727,904.81	27,181,976.18	110,273,437.26	27,568,359.29
非同一控制下的企业合并固定资产公允价值高于计税基础	120,352,689.17	30,088,172.29	122,674,606.01	30,668,651.50
非同一控制下的企业合并无形资产公允价值高于计税基础	117,573.16	29,393.29	157,883.95	39,470.99
内部交易抵销产生的暂时性差异				
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	114,164,619.04	28,541,154.76	205,559,426.36	51,389,856.59
旅游发展专项资金计提的所得税	163,991,464.60	40,997,866.15	163,991,464.60	40,997,866.15
收购股权收益	16,996,839.58	4,249,209.90	16,996,839.58	4,249,209.90
合并财务报表层面反映借款利息的资本化金额高于计税基础	24,591,463.28	6,147,865.82	26,807,185.68	6,701,796.42
合计	632,713,232.39	158,178,308.08	715,136,706.85	178,784,176.69

## (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		
可抵扣亏损	34,788,594.91	42,929,146.58
资产减值准备	182,750,346.45	181,363,586.66
广告费超支		
业务宣传费超支		
合计	217,538,941.36	224,292,733.24

## (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
2020 年	15,780,299.66	15,779,986.26	
2021 年	11,450,597.61	11,446,136.20	
2022 年	9,867,143.91	7,801,822.54	
2023 年	99,637,938.43	20,564,163.81	
2024 年	2,418,399.95	116,124,477.41	
合计	139,154,379.56	171,716,586.22	

其他说明：

□适用√不适用

## 31、其他非流动资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付固定资产、无形资产购置款	1,713,932.87		1,713,932.87	1,330,922.97		1,330,922.97
预付投资类款项	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
合计	23,113,932.87		23,113,932.87	22,730,922.97		22,730,922.97

其他说明：

## 32、短期借款

## (1). 短期借款分类

□适用√不适用

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

**33、交易性金融负债**

√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
交易性金融负债	1,327,601.84	4,605,573.16		5,933,175.00
其中：				
衍生金融负债	1,327,601.84	4,605,573.16		5,933,175.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
其中：				
合计	1,327,601.84	4,605,573.16		5,933,175.00

其他说明：

**34、衍生金融负债**

□适用√不适用

**35、应付票据**

□适用√不适用

**36、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
1年以内(含1年)	259,508,969.73	344,850,600.98
1-2年(含2年)	4,790,125.97	2,739,371.03
2-3年(含3年)	81,812,462.25	87,539,983.01
3年以上	2,702,417.24	21,706,789.86
合计	348,813,975.19	456,836,744.88

**(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
佘山逸品项目成本	80,092,902.85	工程尚未决算

合计	80,092,902.85	/
----	---------------	---

其他说明：

适用 不适用

### 37、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
1年以内(含1年)	122,985,234.67	106,892,284.64
1-2年(含2年)	67,259.19	72,414.77
2-3年(含3年)		
3年以上	10,151,032.71	10,152,170.71
合计	133,203,526.57	117,116,870.12

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	4,011,054,275.02	3,236,119,919.43
合计	4,011,054,275.02	3,236,119,919.43

#### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,573,996.34	71,582,950.80	98,733,312.66	4,423,634.48
二、离职后福利-设定提存计划	94,386.77	4,558,401.33	4,272,336.07	380,452.03
三、辞退福利		250,903.00	205,600.00	45,303.00
四、一年内到期的其他福利		30,464.00	30,464.00	
合计	31,668,383.11	76,422,719.13	103,241,712.73	4,849,389.51

## (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	31,244,526.01	59,554,769.33	86,752,293.65	4,047,001.69
二、职工福利费		1,686,317.39	1,593,304.07	93,013.32
三、社会保险费	48,456.86	3,475,030.23	3,454,129.33	69,357.76
其中：医疗保险费	43,660.46	3,179,992.09	3,156,008.19	67,644.36
工伤保险费	977.70	32,670.38	33,648.08	
生育保险费	3,818.70	262,367.76	264,473.06	1,713.40
四、住房公积金	25,957.00	5,834,083.17	5,855,788.17	4,252.00
五、工会经费和职工教育经费	255,056.47	1,032,750.68	1,077,797.44	210,009.71
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	31,573,996.34	71,582,950.80	98,733,312.66	4,423,634.48

## (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	90,630.94	3,336,123.80	3,221,788.68	204,966.06
2、失业保险费	3,755.83	47,134.53	38,076.39	12,813.97
3、企业年金缴费		1,175,143.00	1,012,471.00	162,672.00
合计	94,386.77	4,558,401.33	4,272,336.07	380,452.03

其他说明：

□适用√不适用

## 40、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	5,343,985.71	2,071,197.89
消费税		
营业税		
企业所得税	5,998,382.97	40,691,960.63
个人所得税	828,944.61	1,254,241.41
城市维护建设税	270,878.06	159,667.64
房产税	1,771,750.80	6,245,791.24
土地增值税	3,387,156.35	
教育费附加	154,339.42	72,803.59
地方教育费附加	102,305.91	47,848.25
土地使用税		277,327.55
印花税	206,232.35	241,629.69
其他		100.54
合计	18,063,976.18	51,062,568.43

## 41、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	24,964,452.53	13,692,466.42
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款	1,204,947,240.20	1,266,713,459.33
合计	1,249,828,102.89	1,300,322,335.91

## 应付利息

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,155,714.17	2,461,828.06
企业债券利息	16,366,438.36	5,116,438.36
短期借款应付利息	6,442,300.00	6,114,200.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		

合计	24,964,452.53	13,692,466.42
----	---------------	---------------

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应付股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
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		
1995 年度	3,474,748.81	3,474,748.81
1999 年度	3,249,616.21	3,249,616.21
2001 年度	1,969,813.04	1,969,813.04
2003 年度	2,813,155.00	2,813,155.00
2004 年度	8,409,077.10	8,409,077.10
合计	19,916,410.16	19,916,410.16

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：

### 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
往来款	25,244,968.22	81,731,747.45
项目借款	958,421,800.00	924,031,400.00
保证金、押金及定金	155,322,572.63	209,396,531.04
动迁及补偿款	5,828,241.23	5,828,240.93
其他	37,277,448.77	22,879,286.78
代收款项	3,303,976.33	3,209,831.78
购房意向金		
维修基金	18,726,068.64	18,721,229.57
应付费用	822,164.38	915,191.78
信托收益权转让款		
合计	1,204,947,240.20	1,266,713,459.33

**(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
常州中景房地产开发有限公司	611,031,400.00	少数股东借款
科技京城维修基金	16,978,416.89	代收维修基金
动迁户未领补偿款	2,075,626.96	尚未结算
合计	630,085,443.85	

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、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	43,000,000.00	86,000,000.00
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		
合计	43,000,000.00	86,000,000.00

其他说明：

**44、其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
合并结构化主体少数股东权益部分	9,043,450.84	9,449,695.24
政府补助	8,750,000.00	9,700,000.00
应付货币保证金	2,999,668,826.05	2,016,589,888.22
应付质押保证金	55,683,280.00	3,522,006.00
期货账户质押借款		10,708,800.00

上海新工联融资租赁有限公司收益权转让款		60,000,000.00
合计	3,073,145,556.89	2,109,970,389.46

其中，应付货币保证金

类别	期末数		年初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	8,926	1,509,985,699.92	6,701	1,078,179,096.12
法人	592	1,489,683,126.13	482	938,410,792.10
合计	9,518	2,999,668,826.05	7,183	2,016,589,888.22

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、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	1,250,000,000.00	1,361,000,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押加保证借款	1,171,000,000.00	1,171,000,000.00
合计	2,421,000,000.00	2,532,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

注 1：本公司长期贷款利率为 4.315%-5.635%；

注 2：质押、抵押及情况详见本附注十四/1 重要承诺事项。

**46、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
16 黄浦置业 MTN001	498,045,018.22	497,304,974.44
合计	498,045,018.22	497,304,974.44

**(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 黄浦置业 MTN001	100	2016-10-10	5 年	500,000,000.00	497,304,974.44		11,250,000.00	-740,043.78		498,045,018.22
合计	/	/	/	500,000,000.00	497,304,974.44		11,250,000.00	-740,043.78		498,045,018.22

本公司于 2016 年 4 月 15 日收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN195 号），同意接受公司中期票据注册。2016 年 10 月 10 日，公司发行了 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001，代码：101658058），实际本期发行金额为人民币 5 亿元，期限为 5 年，发行价格为 100 元面值，发行利率为 4.5%。

**(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

**47、租赁负债**适用 不适用**48、长期应付款**

项目列示

适用 不适用**长期应付款**适用 不适用**专项应付款**适用 不适用**49、长期应付职工薪酬**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
杭州曜澜投资管理合伙企业(有限合伙) 本金份额的收益权转让	247,626,400.00	247,626,400.00
合计	247,626,400.00	247,626,400.00

**53、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	673,396,786.00						673,396,786.00

**54、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**55、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）	886,471,121.49			886,471,121.49
其他资本公积	16,169,157.79			16,169,157.79
合计	902,640,279.28			902,640,279.28

**56、库存股**适用 不适用**57、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	减：前期计入其他综合收益当	减：所得税费用	税后归属于母公司	

			期转 入损 益	期转 入留 存收 益			数 股 东	
一、不能重 分类进损益 的其他综合 收益	95,404,426.35	-13,041,282.77			-3,260,320.69	-9,780,962.08		85,623,464.27
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	95,404,426.35	-13,041,282.77			-3,260,320.69	-9,780,962.08		85,623,464.27
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	61,689,666.26	-3,630,116.25				-3,630,116.25		58,059,550.01
其中：权益 法下可转损 益的其他综 合收益	61,689,666.26	-3,630,116.25				-3,630,116.25		58,059,550.01
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 期储备								
外币财务报 表折算差额								
其他综合收 益合计	157,094,092.61	-16,671,399.02			-3,260,320.69	-13,411,078.33		143,683,014.28

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：

#### 58、专项储备

适用 不适用

**59、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	334,767,039.32			334,767,039.32
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	362,788,990.81			362,788,990.81

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

0

**60、未分配利润**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,970,550,005.81	2,596,188,546.20
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		99,372,577.26
调整后期初未分配利润	1,970,550,005.81	2,695,561,123.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	74,637,668.39	-553,294,937.22
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		171,716,180.43
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,045,187,674.20	1,970,550,005.81

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 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、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	476,134,613.63	324,530,747.33	461,294,615.77	304,642,154.21
其他业务	15,313,529.37	3,503,555.72	29,957,916.38	2,260,862.91
合计	491,448,143.00	328,034,303.05	491,252,532.15	306,903,017.12

## 1、营业收入明细：

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
(1) 房地产业	416,461,481.73	274,254,938.97	414,711,940.18	278,410,563.02
(2) 旅游饮食服务业	17,243,962.32	17,681,854.65	18,639,968.45	20,987,950.72
(3) 住宿和餐饮业	9,996,890.80	3,275,698.75	18,318,345.17	5,243,640.47
(4) 金融业	32,432,279.47	29,318,254.96	9,624,361.97	0.00
合计	476,134,613.63	324,530,747.33	461,294,615.77	304,642,154.21

## 2、主营业务（分项目）

项目	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
(1) 房产销售	381,664,411.73	262,528,373.98	374,889,734.41	265,885,271.70
(2) 物业管理服务	17,243,962.32	17,681,854.65	18,639,968.45	20,987,950.72
(3) 房地产出租	34,797,069.30	11,726,564.99	39,822,205.77	12,525,291.32
(4) 酒店业	9,996,890.80	3,275,698.75	18,318,345.17	5,243,640.47
(5) 金融服务	32,432,279.47	29,318,254.96	9,624,361.97	
合计	476,134,613.63	324,530,747.33	461,294,615.77	304,642,154.21

## 3、主营业务（分地区）

地区	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
上海	313,968,585.22	225,705,921.58	442,976,270.60	299,398,513.74
浙江	162,166,028.41	98,824,825.75	18,318,345.17	5,243,640.47
合计	476,134,613.63	324,530,747.33	461,294,615.77	304,642,154.21

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 62、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
消费税		
营业税	217,015.85	96,075.48
城市维护建设税	861,517.66	1,258,734.51
教育费附加	490,236.22	710,052.61
地方教育费附加	326,824.08	248,168.99
资源税		
房产税	4,438,172.73	5,149,410.86
土地使用税	77,838.21	1,186,710.42
车船使用税	1,560.00	3,420.00
印花税	198,867.25	521,190.16
其他	11,801.82	960.78
土地增值税	11,732,416.88	12,997,474.68
合计	18,356,250.70	22,172,198.49

## 63、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
销售费用	59,134,737.15	23,969,021.42
合计	59,134,737.15	23,969,021.42

其他说明：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

其中主要项目如下:		
职工薪酬	20,215,858.49	5,569,505.37
广告费	3,529,464.37	817,260.82
佣金	20,465,638.16	9,931,996.98

#### 64、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
管理费用	72,782,799.31	87,889,637.74
合计	72,782,799.31	87,889,637.74

其他说明：

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下:		
职工薪酬	37,084,685.22	45,053,180.25
折旧费	13,538,175.06	12,202,227.22
长期待摊费用摊销	2,376,918.09	1,101,511.47
租赁费	340,437.14	1,299,233.20
办公费	724,229.39	749,402.47
咨询费	2,751,452.20	8,831,214.57

#### 65、研发费用

□适用√不适用

#### 66、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
利息费用	14,426,185.69	61,502,416.66
减：利息收入	-2,789,975.68	-6,721,502.99
汇兑损益		
其他	139,595.25	146,372.01

合计	11,775,805.26	54,927,285.68
----	---------------	---------------

**67、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
财政补贴	505,401.78	450,000.00
2018 年度土地使用税退税		400,814.97
进项税加计抵减	46,338.80	
合计	551,740.58	850,814.97

**68、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	33,711,064.28	26,921,565.86
处置长期股权投资产生的投资收益		23,798,462.19
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,629,605.59	-96,081.27
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
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	369,430.29	1,128,169.30
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		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		2,435,244.46
可供出售金融资产等取得的投资收益		35,881,712.15
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,479,367.83	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	154,633.38	
信托等金融产品取得的投资收益		9,113,432.49

结构性存款		
场外期权收益	13,492.30	
持有其他流动资产的投资收益(上海住信应收账款、宁波乐城、顺莹)	9,017,761.27	
一年内到期的其他非流动资产在持有期间的投资收益	14,097,605.22	
处置其他流动资产的投资收益	711,182.16	
合计	61,184,142.32	99,182,505.18

其他说明:

#### 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	820,368.57	-632,395.75
中泰信托有限责任公司	33,974,714.40	28,304,543.54
江西瑞奇期货经纪有限公司	-1,084,018.69	-750,581.93
合计	33,711,064.28	26,921,565.86

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、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	267,826.65	587,555.80
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		3,030.00
交易性金融负债	1,483,176.42	
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负债		-1,682,166.21
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生工具		307,292.76
其他非流动金融资产	5,300,580.51	
合计	7,051,583.58	-787,317.65

**71、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	-398,648.00	1,909,148.38
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-151,108.62	-994,453.85
合计	-549,756.62	914,694.53

**72、资产减值损失**

□适用 √不适用

**73、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
固定资产处置收益	404,533.52	
合计	404,533.52	

其他说明：

□适用 √不适用

**74、营业外收入**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			

非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	6,024,136.67	3,767,500.00	6,024,136.67
其他	550,729.94	42,000.00	550,729.94
罚款收入	71,220.18	449,209.75	71,220.18
合计	6,646,086.79	4,258,709.75	6,646,086.79

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
上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴		267,500.00	与收益相关
重点企业产业扶持资金	5,400,000.00	3,500,000.00	与收益相关
19年市本级旅游发展专项资金	33,000.00		与收益相关
19年特种设备安全顾问制度补贴	2,400.00		与收益相关
湖州市人社局关于工业企业结构调整专项奖补资金	88,736.67		与收益相关
应对疫情支持服务业企业健康发展补助资金	500,000.00		与收益相关

其他说明：

适用 不适用

## 75、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			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			

债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	330,110.97	300,000.00	330,110.97
违约金及赔偿支出	16,056.48		16,056.48
其他	2,000.00	2,000.02	2,000.00
非流动资产报废损失	1,672.19	117,104.54	1,672.19
合计	349,839.64	419,104.56	349,839.64

## 76、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	23,906,511.79	22,772,275.79
递延所得税费用	-295,466.36	-1,296,371.99
合计	23,611,045.43	21,475,903.80

### (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	113,804,570.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	28,451,142.59
子公司适用不同税率的影响	10,524.19
调整以前期间所得税的影响	-93,631.26
非应税收入的影响	-9,340,869.84
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-163,785.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-230,432.78
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	4,978,098.49
所得税费用	23,611,045.43

其他说明：

□适用√不适用

**77、其他综合收益**

√适用□不适用

详见附注

**78、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
经营租赁收入		
存款利息收入	3,070,550.91	6,649,386.45
政府补助	5,519,538.45	4,300,000.00
罚款收入	71,220.18	42,000.00
保证金、押金、备用金	4,241,074.03	28,593,487.60
资金往来收到的现金	160,876,565.20	138,551,858.39
年初受限货币资金本期收回		
其他	550,729.94	443,209.51
收到交易所的保证金净额	305,060,886.31	358,454,442.32
合计	479,390,565.02	537,034,384.27

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(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
经营租赁支出	8,350,904.52	8,544,344.67
费用支出	51,728,239.64	51,310,562.98
银行手续费	139,595.25	144,572.01
现金捐赠支出	147,641.97	300,000.00
违约金及赔偿支出	16,056.48	
保证金、押金	61,026,805.17	11,800,025.69
资金往来支付的现金	335,518,438.48	230,184,627.52
其他	55,002,000.00	
支付客户的保证金净额		176,935,653.01
合计	511,929,681.51	479,219,785.88

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(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
----	-------	-------

企业间借款利息收入	2,455,820.44	10,668,128.02
企业间借款收回的资金		
利息收入/收回辰钰和瑞1号投资款		
其他流动资产其他非流动资产收益收回		
委托贷款收回的资金		
合计	2,455,820.44	10,668,128.02

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
委托贷款支付的资金		
委托贷款支付的资金	80,618.87	
存出保证金		
转让金融商品支付的税金	2,597.02	
投资产品支付税金	274,244.83	
合计	357,460.72	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
年初受限货币资金本期收回		
企业间借款收到的资金	10,000,000.00	100,000,000.00
结构化主体融资融券		
合计	10,000,000.00	100,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(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
企业间借款归还的资金		
结构化主体外部投资者赎回	1,164,181.86	
合计	1,164,181.86	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	90,193,524.98	88,419,810.07
加：资产减值准备		
信用减值损失	549,756.62	-914,694.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,616,208.03	25,202,889.21
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,578,464.05	49,988.74
长期待摊费用摊销	1,617,925.92	1,101,511.47
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)	-404,533.52	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,672.19	117,104.54
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-7,051,583.58	787,317.65
财务费用(收益以“-”号填列)	14,426,185.69	61,502,416.66
投资损失(收益以“-”号填列)	-61,184,142.32	-99,182,505.18
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-89,309.44	151,649.15
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-206,156.92	-1,449,021.14
存货的减少(增加以“-”号填列)	-527,344,494.09	-868,458,199.77
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-911,514,782.74	-1,463,310,278.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,470,303,804.75	1,081,197,619.28
其他	-1,068,208.75	-10,003,336.21
经营活动产生的现金流量净额	95,424,330.87	-1,184,787,728.29
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,971,185,187.33	2,503,574,268.48
减: 现金的期初余额	2,809,527,636.18	1,555,759,012.26
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	161,657,551.15	947,815,256.22

## (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	2,971,185,187.33	2,809,527,636.18
其中: 库存现金	100,227.24	107,905.86
可随时用于支付的银行存款	1,165,509,008.75	1,345,251,022.29
可随时用于支付的其他货币资金	1,805,575,951.34	1,464,168,708.03
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	2,971,185,187.33	2,809,527,636.18
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	300,000.00	300,000.00

其他说明：

适用 不适用

## 80、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

## 81、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	300,000.00	保证金
应收票据		
存货	2,560,971,225.81	借款抵押等
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	546,038,353.64	借款抵押
合计	3,107,309,579.45	/

## 82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(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

## 83、套期

适用 不适用

## 84、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额

重点企业产业扶持资金	5,400,000.00	营业外收入	5,400,000.00
19年市本级旅游发展专项资金	33,000.00	营业外收入	33,000.00
19年特种设备安全顾问制度补贴	2,400.00	营业外收入	2,400.00
湖州市人社局关于工业企业结构调整专项奖补资金	88,736.67	营业外收入	88,736.67
应对疫情支持服务业企业健康发展补助资金	500,000.00	营业外收入	500,000.00
财政补贴	505,401.78	其他收益	505,401.78
总计	6,529,538.45		6,529,538.45

## 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

### 85、其他

适用 不适用

## 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

#### (2). 合并成本

适用 不适用

#### (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

#### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

期初纳入公司合并范围的 1 个结构化主体，浦浩稳进固收混合 1 号私募证券投资基金，因产品投资到期不再纳入合并范围。

#### 6、其他

适用 不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围，浦浩进取希腊字母 1 号, 浦浩进取希腊字母 2 号, 浦浩顺水行舟 1 号, 浦浩稳健希腊字母 1 号, 浦浩致远价值平衡 1 号, 浦浩致远希腊字母 1 号。

## 九、 在其他主体中的权益

## 1、 在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√ 适用 □ 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	上海	服务业	100		设立
上海恒立房地产有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	上海	服务产业	100		设立
上海欣南房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	95	5	设立
华闻期货有限公司	上海	上海	期货经纪	100		同一控制下企业合并
上海怡隆置业有限公司	上海	上海	房地产业	55	45	设立
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新余山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65		设立
上海浦浩投资有限公司	上海	上海	投资管理		100	设立
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	上海	投资管理		100	设立
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店管理	80		非同一控制下企业合并
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店经营		80	非同一控制下企业合并
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业		80	非同一控制下企业合并
新黄浦(湖州)房地产开发有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业		80	设立
上海欣济置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海欣台置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海欣福置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	90	10	设立
常州新黄浦中金置业有限公司	江苏常州	江苏常州	房地产业	51		非同一控制下企业合并
上海新蒲置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
欣龙新干线供应链(上海)有限公司	上海	上海	商务服务业		75	设立
吉欣能源(浙江自贸区)有限公司	浙江舟山	浙江舟山	批发业		75	设立
上海陇闵置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新浦晟商业保理有限公司	上海	上海	商务服务业		100	设立

## 纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额 (%)	业务性质
浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金	50.00	投资金融产品
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	50.00	投资金融产品
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	91.09	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金 (原名为多策略 1 号)	70.89	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	79.92	投资金融产品
浦浩致远希腊字母 1 号	100.00	投资金融产品

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (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
上海新余山置业有限公司	35.00%	10,520,762.84		77,976,078.65
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	20.00%	5,251,293.90		116,492,381.90
常州新黄浦中金置业有限公司	49.00%	-1,259,931.98		3,250,777.78

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

上海新佘山置业有限公司	354,729,710.80	30,261.07	354,759,971.87	131,971,175.72		131,971,175.72	461,362,822.73	80,261.07	461,443,083.80	268,713.610.06		268,713,610.06
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	1,812,963,271.21	485,441,458.94	2,298,404,730.15	1,455,942,862.64	258,297,407.91	1,714,240,270.55	1,663,715,773.58	496,962,392.78	2,160,678,166.36	1,503,708,203.26	99,274,347.93	1,602,982,551.19
常州新黄浦中金置业有限公司	2,106,519,622.04	1,749,736.73	2,108,269,358.77	2,101,635,118.65		2,101,635,118.65	1,824,713,417.21	2,322,087.49	1,827,035,504.70	1,817,829,974.83		1,817,829,974.83

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
上海新佘山置业有限公司	225,154,957.14	30,059,322.41	30,059,322.41	-26,600,308.47	362,312,953.34	65,875,312.87	65,875,312.87	-62,132,536.43
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	165,406,830.30	26,468,844.43	26,468,844.43	-12,338,015.06	19,073,062.15	-14,143,016.44	-14,143,016.44	-110,857,254.04
常州新黄浦中金置业有限公司		-2,571,289.75	-2,571,289.75	-82,289,529.17		-2,729,682.54	-2,729,682.54	-68,029,244.15

其他说明:

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

其他说明

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	
上海微电子设计有限公司	上海	上海	服务业	28.57		权益法
中泰信托有限责任公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期货经纪有限公司	江西	江西	金融业	20.00		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:

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:

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司	上海微电子设计有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货经纪有限公司
流动资产	13,265,739.76	1,704,302,743.99	1,046,278,237.22	12,870,120.86	1,647,535,027.35	1,033,683,945.08
非流动资产	3,778,249.75	3,145,550,967.36	114,351,659.28	3,778,249.75	3,023,694,383.46	88,340,818.40
资产合计	17,043,989.51	4,849,853,711.35	1,160,629,896.50	16,648,370.61	4,671,229,410.81	1,122,024,763.48
流动负债	244,607.03	118,652,456.33	769,975,880.54	244,607.03	113,262,823.19	727,459,849.80
非流动负债		77,421,391.73	686,395.97		81,458,891.73	176,914.93
负债合计	244,607.03	196,073,848.06	770,662,276.51	244,607.03	194,721,714.92	727,636,764.73
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	16,799,382.48	4,653,779,863.29	389,967,619.99	16,403,763.58	4,476,507,695.89	394,387,998.75
按持股比例计算的净资产份额	4,799,583.57	1,394,737,825.03	77,993,524.00	4,686,555.25	1,341,609,356.47	78,877,599.76
调整事项			1,955,342.02			1,955,342.02
--商誉			1,955,342.02			1,955,342.02
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	4,799,583.57	1,394,737,825.03	79,948,866.02	4,686,555.25	1,341,609,356.47	80,832,941.78
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						

营业收入	425,720.47	164,952,391.38	168,765,169.29	99,056.60	151,779,567.25	216,870,310.04
净利润	2,871,433.58	113,362,410.42	-5,420,093.45	-2,213,495.81	94,442,921.40	-3,752,909.62
终止经营的净利润						
其他综合收益		-12,112,500.00			87,210,000.00	
综合收益总额	2,871,433.58	101,249,910.42	-5,420,093.45	-2,213,495.81	181,652,921.40	-3,752,909.62
本年度收到的来自联营企业的股利						

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用□不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

### （一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司应收账款中，前五大客户占公司应收账款总额 95.43%（2019 年：89.20%）公司其他应收款中，前五大公司欠款金额占公司其他应收款总额的 93.03%（2019 年：95.70%）。

### （二）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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### （1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 100%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

项目	期末		年初	
	利率（%）	金额	利率（%）	金额
短期借款				
长期借款（含 1 年内到	4.75-6.37	2,464,000,000.00	4.75-6.37	2,618,000,000.00

项目	期末		年初	
	利率 (%)	金额	利率 (%)	金额
期的长期借款)				
应付债券	4.50	498,045,018.22	4.50	497,304,974.44

### (2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。截止 2020 年 6 月 30 日，本公司无外汇金融资产及金融负债，不存在汇率风险。

### (3) 其他价格风险

本公司持有的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	23,468,902.94	50,300,712.98
买入返售金融资产-国债	5,004,033.20	18,585,003.53
其他权益工具投资	114,497,985.04	127,539,267.81
其他非流动金融资产	129,030,557.43	209,711,274.70
合计	272,001,478.61	406,136,259.02

### 3、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	259,508,969.73	89,305,005.46	348,813,975.19
其他应付款	559,336,449.98	690,491,652.91	1,249,828,102.89
一年内到期的非流动负债	43,000,000.00		43,000,000.00
其他流动负债	3,073,145,556.89		3,073,145,556.89
长期借款		2,421,000,000.00	2,421,000,000.00
应付债券		498,045,018.22	498,045,018.22
其他非流动负债		247,626,400.00	247,626,400.00
合计	3,934,990,976.60	3,946,468,076.59	7,881,459,053.19

项目	年初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	344,850,600.98	111,986,143.90	456,836,744.88
其他应付款	469,328,777.87	830,993,558.04	1,300,322,335.91
一年内到期的非流动负债	86,000,000.00		86,000,000.00
其他流动负债	2,109,970,389.46		2,109,970,389.46
长期借款		2,532,000,000.00	2,532,000,000.00
应付债券		497,304,974.44	497,304,974.44
其他非流动负债		247,626,400.00	247,626,400.00
合计	3,010,149,768.31	4,219,911,076.38	7,230,060,844.69

## 十一、公允价值的披露

### 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	13,050,902.94	1,041,800.00		14,092,702.94
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	13,050,902.94	1,041,800.00		14,092,702.94
(1) 债务工具投资		1,041,800.00		1,041,800.00
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产	654,640.00			654,640.00
(4) 其他	12,396,262.94			12,396,262.94
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			114,497,985.04	114,497,985.04
(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		126,197,666.33	116,410,791.10	242,608,457.43
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			116,410,791.10	116,410,791.10
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他		126,197,666.33		126,197,666.33
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	13,050,902.94	127,239,466.33	230,908,776.14	371,199,145.41
(七) 交易性金融负债		5,933,175.00		5,933,175.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债		5,933,175.00		5,933,175.00
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债		5,933,175.00		5,933,175.00
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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>		5,933,175.00		5,933,175.00
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

非持续以公允价值计量的负债总额				
-----------------	--	--	--	--

### 1、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

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

### 2、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

对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为确定公允价值的依据；

对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日的估值作为确定公允价值的依据；

对于全国银行间债券市场交易的债券，公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

### 3、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

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、市净率等。

### 4、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

### 5、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

### 6、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

### 7、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

## 8、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 (%)
上海新闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	50,000.00	25.07	25.07

本企业的母公司情况的说明

企业最终控制方是北京国际信托有限公司德瑞股权投资基金集合资金信托计划

其他说明:

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

### 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

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

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

### 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
大成基金管理有限公司	联营企业子公司
中泰信托有限责任公司	联营企业
常州中景房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
上海嘉合投资管理有限公司	重要子公司少数股东

上海良盛实业有限公司	重要子公司少数股东
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	重要子公司少数股东

其他说明

## 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

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大成基金管理有限公司	提供劳务	5,315,094.36	3,758,490.58
中泰信托有限责任公司	物业管理费	318,882.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常州中景房地产开发有限公司	办公室租赁	481,651.38	

--	--	--	--

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

**(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				
常州中景房地产开发有限公司	542,226,400.00	2018-6-21	无固定期限	子公司少数股东
拆出				

**(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

**(8). 其他关联交易**

适用 不适用

**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
其他应收款	上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	24,000,000.00			

其他应收款	上海良盛实业有限公司	4,000,000.00			
-------	------------	--------------	--	--	--

**(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
其他应付款	常州中景房地产开发有限公司	635,421,800.00	611,031,400.00

**7、关联方承诺**

□适用√不适用

**8、其他**

□适用√不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

□适用√不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

□适用√不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

□适用√不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

□适用√不适用

**5、 其他**

□适用√不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用□不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 公司向上海农村商业银行股份有限公司虹口支行借款人民币 121,400.00 万元,以公司拥有

的上海科技京城物业为抵押物，抵押物总面积为 98,250.48 平方米，截至 2020 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 546,038,353.64 元。

- (2) 子公司上海欣济置业有限公司向国家开发银行借款人民币 21,000.00 万元，以拥有的奉贤区光明镇 16 街坊（奉贤区南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块）项目的土地使用权及在建工程作为抵押物，抵押物总占地面积 31,448.60 平方米，截至 2020 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 529,357,953.17 元。
- (3) 子公司上海欣台置业有限公司向中国农业银行广延路支行借款人民币 88,000.00 万元，以拥有的松江区车墩镇 14 街坊（松江区 C19-12-04 地块保障房建设）项目和松江南站大型居住社区基地（C19-14-01 地块保障房建设）项目的土地使用权及存货作为抵押物，抵押物总占地面积 76,943.20 平方米，截至 2020 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 1,457,509,917.96 元。
- (4) 子公司新黄浦（湖州）房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司湖州南浔支行借款人民币 16,000 万元，以拥有的南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块玉象府项目的土地使用权作为抵押物，抵押物总占地面积 63671 平方米，截至 2020 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 540,750,000 元。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 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

### 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

##### (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	
1 年以内小计	3,984,000.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	3,984,000.00

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
大成基金管理有限公司	3,984,000.00	100.00	
合计	3,984,000.00	100.00	

## (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		
应收股利		1,655,368.55
其他应收款	3,661,324,211.07	3,604,207,765.52
合计	3,661,324,211.07	3,605,863,134.07

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

## (2). 重要逾期利息

□适用√不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用√不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

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

**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 年以内小计	3,659,624,211.07
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	2,000,000.00
4 至 5 年	
5 年以上	200,000.00
合计	3,661,824,211.07

按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：					
账龄分析法组合	2,200,000.00	0.06%	500,000.00	22.73%	1,700,000.00
信用特征组合	3,659,624,211.07	99.94%			3,659,624,211.07
合计	3,661,824,211.07	100.00%	500,000.00		3,661,324,211.07

类别	上期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：					
账龄分析法组合	3,800,000.00	0.11	1,300,000.00	34.21	2,500,000.00
信用特征组合	3,601,707,765.52	99.89			3,601,707,765.52
合计	3,605,507,765.52	100.00	1,300,000.00		3,604,207,765.52

按组合计提坏账准备：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年	2,000,000.00	400,000.00	20.00
4 至 5 年			
5 年以上	200,000.00	100,000.00	50.00
合计	2,200,000.00	500,000.00	

组合中，按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款：

内容	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内的其他应收款	3,659,624,211.07		

## (2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

投标保证金	2,000,000.00	3,600,000.00
往来款	3,659,624,211.07	3,601,707,765.52
押金	200,000.00	200,000.00
合计	3,661,824,211.07	3,605,507,765.52

## (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)	
2020年1月1日余额	1,300,000.00			1,300,000.00
2020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	-800,000.00			-800,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	500,000.00			500,000.00

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
年初余额	3,605,507,765.52			3,605,507,765.52
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

账面余额	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)	
本期新增	56,316,445.55			56,316,445.55
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	3,661,824,211.07			3,661,824,211.07

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄分析法组合计提坏账准备	1,300,000.00	-800,000.00				500,000.00
合计	1,300,000.00	-800,000.00				500,000.00

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

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州新黄浦中金置业有限公司	往来款	1,359,239,663.00	1 年以内	37.12	
上海新蒲置业发展有限公司	往来款	774,570,000.00	1 年以内	21.15	
上海陇闵置业有限公司	往来款	345,442,003.60	1 年以内	9.43	
上海恒立房地产有限公司	往来款	320,909,656.41	1 年以内	8.76	
上海欣龙企业发展有限公司	往来款	282,755,085.85	1 年以内	7.72	
合计	/	3,082,916,408.86		84.18	

## (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	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76
对联营、合营企业投资	1,470,788,991.99	12,579,190.46	1,458,209,801.53	1,440,708,043.96	12,579,190.46	1,428,128,853.50
合计	3,403,862,054.51	19,815,137.22	3,384,046,917.29	3,373,781,106.48	19,815,137.22	3,353,965,969.26

## (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	减值准备期末余额
-------	------	------	------	------	--------	----------

					准备	
上海欣龙企业发展有限公司	187,235,946.76				187,235,946.76	7,235,946.76
上海恒立房地产开发有限公司	128,568,781.44				128,568,781.44	
上海科技京城管理发展有限公司	13,500,000.00				13,500,000.00	
上海欣南房地产开发有限公司	9,500,000.00				9,500,000.00	
华闻期货经纪有限公司	332,996,692.18				332,996,692.18	
上海怡隆置业有限公司	18,333,300.00				18,333,300.00	
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00				588,000,000.00	
上海新余山置业有限公司	32,500,000.00				32,500,000.00	
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	470,950,179.14				470,950,179.14	
上海欣台置业有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
上海新黄浦投资管理有限公司	90,000,000.00				90,000,000.00	
上海欣济置业有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
上海欣福置业有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
常州新黄浦中金置业有限公司	10,408,163.00				10,408,163.00	
上海新蒲置业发展有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
上海陇闵置业有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	1,080,000.00				1,080,000.00	
合计	1,933,073,062.52				1,933,073,062.52	7,235,946.76

## (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											
小计											
二、联营企业											
上海微电子	4,686,555.25			820,368.57						5,506,923.82	

设计有限公司									
中泰信托有 限责任公司	1,341,609,356 .47		33,974,714. 40	-3,630,116. 25				1,371,953,954 .62	
江西瑞奇期 货经纪有限 公司	80,832,941.78		-1,084,018. 69					79,748,923.09	
上海上体产 业发展有限 公司	12,579,190.46							12,579,190.46	12,579,190. 46
杭州浦正投 资管理合伙 企业	1,000,000.00							1,000,000.00	
小计	1,440,708,043 .96		33,711,064. 28	-3,630,116. 25				1,470,788,991 .99	12,579,190. 46
合计	1,440,708,043 .96		33,711,064. 28	-3,630,116. 25				1,470,788,991 .99	12,579,190. 46

其他说明：

适用 不适用

#### 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	34,610,041.52	9,836,323.32	36,524,086.67	9,836,323.32
其他业务	5,315,094.36	2,231,779.76	13,402,096.48	1,908,453.48
合计	39,925,135.88	12,068,103.08	49,926,183.15	11,744,776.80

##### 主营业务（分行业）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	34,610,041.52	9,836,323.32	36,524,086.67	9,836,323.32

##### 主营业务（分项目）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产出租	34,610,041.52	9,836,323.32	36,524,086.67	9,836,323.32

##### 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	34,610,041.52	9,836,323.32	36,524,086.67	9,836,323.32

## (2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

## 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		
权益法核算的长期股权投资收益	33,711,064.28	26,921,565.86
处置长期股权投资产生的投资收益		23,798,462.19
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		
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	2,800.00	
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		
其他非流动金融资产在持有期间	1,479,367.83	

的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		3,304,229.02
理财产品投资收益		6,371,910.80
合计	35,193,232.11	60,396,167.87

其他说明：

## 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	402,861.33	
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）	6,529,538.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,316,811.73	
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		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、		

衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	273,782.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-115,817.38	
少数股东权益影响额	-139,729.90	
合计	9,267,446.90	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.818	0.1108	0.1108
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.592	0.097	0.097

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人签名的半年度报告文本
	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告文本
	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的所有文件的正本及公告的原稿

董事长：仇瑜峰

董事会批准报送日期：2020-08-26

### 修订信息

适用 不适用