

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 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘洪光	因个人原因未能出席	董事仇瑜峰

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

四、公司负责人赵峥嵘、主管会计工作负责人苏刚 及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2020 年实现归属于母公司所有者的净利润 268,786,203.05 元，母公司实现 2020 年净利润 87,500,864.93 元，提取法定盈余公积金 2,187,358.35 元，加上年初未分配利润 1,970,550,005.81 元，归属于母公司实际可供分配利润 2,236,575,870.64 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟定 2020 年度利润分配预案为：以 2020 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共分配现金红利计 80,807,614.32 元。公司 2020 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司 2020 年度股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	33
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	50
第七节	优先股相关情况.....	57
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节	公司治理.....	66
第十节	公司债券相关情况.....	70
第十一节	财务报告.....	73
第十二节	备查文件目录.....	265

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
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	赵峥嵘

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

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董监事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	刘桢、张斌卿

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年 同期增减(%)	2018年

2020 年年度报告

营业收入	1,194,129,800.85	1,276,105,232.14	-6.42%	1,066,328,391.50
归属于上市公司股东的净利润	268,786,203.05	-553,294,937.22	148.58%	571,982,617.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,018,241.04	-607,765,277.51	112.01%	-34,017,365.64
经营活动产生的现金流量净额	1,351,771,248.41	330,241,910.12	309.33%	-621,713,262.89
	2020年末	2019年末	本期末比上年 同期末增减(%))	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	4,313,067,771.67	4,068,762,498.87	6.00%	4,575,509,764.82
总资产	20,092,913,489.24	15,125,988,713.40	32.84%	12,579,602,007.29

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期 增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.3991	-0.8216	148.58%	0.8494
稀释每股收益(元/股)	0.3991	-0.8216	148.58%	0.8494
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1084	-0.9025	112.01%	-0.051
加权平均净资产收益率(%)	6.39	-12.53	增加18.92个百分点	13.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.74	-13.77	增加15.51个百分点	-0.77

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	297,555,385.30	193,892,757.70	151,482,806.31	551,198,851.54
归属于上市公司股东的净利润	27,953,218.02	46,684,450.37	9,022,422.45	185,126,112.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,496,713.35	37,873,508.14	5,008,062.36	2,639,957.19
经营活动产生的现金流量净额	-365,860,626.05	461,284,956.92	722,700,590.64	533,646,326.90

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	1,808,935.76		36,741,917.89	801,679,678.39
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			3,488,308.32	4,118,019.58
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			17,670,087.91	
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	1,947,190.15		913,068.81	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	237,405,920.00			

对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-44,546,510.21		-2,922,462.84	2,175,600.71
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	-175,119.44		303,239.09	-408,688.72
所得税影响额	-672,454.25		-1,723,818.89	-201,564,626.94
合计	195,767,962.01		54,470,340.29	605,999,983.02

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	50,300,712.98	2,589,042.73	-47,711,670.25	1,127,970.43
其他非流动金融资产	209,711,274.70	122,068,214.96	-87,643,059.74	10,315,292.58
其他权益工具投资	127,539,267.81	112,654,163.65	-14,885,104.16	
交易性金融负债	1,327,601.84	1,199,234.00	-128,367.84	24,126.72
合计	388,878,857.33	238,510,655.34	-150,368,201.99	11,467,389.73

十二、 其他

□适用√不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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、园区建设开发及长租公寓开发经营等。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，公司现有商品房项目基本集中在长三角地区，符合人口、产业集聚趋向，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“科技创新”国家战略加速推进，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上海中心城区内唯一由上海市政府命名的高科技创业园区。该项资产作为投资性房地产，公司以成本法计量，账面价值5.35亿。2019年3月经上海方圆房地产评估公司评估，评估价值为24.6亿元。

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，可充分利用自身房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，率先进军保障房特许经营、房地产投资信托基金等新型业务领域。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

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，上市近三十年的新黄浦实业再次走到转型发展关键路口。困难激发干劲,2020 年全年，公司全体员工团结一心，逆势求进，合力确保公司触底反弹并为即将展开的新一轮大发展奠定较坚实的起点。

（一）、工程建设排除困难努力赶抢进度

2020 年年初，突如其来的疫情冲击导致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。

其中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，以“有效管理抢时间，团结协作促进度”为工作宗旨，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。截至年末，CD 地块合院样板房已完成建设并对外开放，A、B、D 地块主体结构封顶完成，CX 地块高层 6 个单体主体结构施工至 13 层，洋房 7 个单体中的 5 个正在进行主体结构施工，联排 17 个单体正在进行地下室或主体结构施工。

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，努力完成全年预定工作目标。截止年末，项目 A 标段已完成主体结构验收及内外墙面粉刷、浮筑地坪浇筑，B、C 标段已完成结构封顶。

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。截至年末，项目地下室结构±0.00 完成，7、9#楼完成 6 层结构，1、2、3、6、8#楼完成 7 层结构，5、11#楼完成 8 层结构，10#楼完成 9 层结构，样板房（含临时示范区）精

装工程完成。

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。目前现场地库正负零结构已全部完成，外墙和顶板防水及保护层已全部完成，地库周边沟槽土方已回填完成。1#楼已施工至9层结构，2#楼已施工至8层结构，3#楼已施工至5层结构，4#楼已施工至4层结构，5#楼已施工至3层结构，6#楼已施工至3层结构。

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，截至报告期末均已取得新建住宅交付使用许可证；奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目外立面脚手架拆除于7月初完成，室外总体工程12月底基本完成，景观绿化工程绿化土已平整完成，景观工程正施工中；宝山顾村共有产权保障房项目截至年末，住宅室内粉刷完成，保温工程完成约95%，门窗工程完成约90%，安防工程完成约70%，消防工程完成约80%，给水配套工程完成约90%。

深圳大成基金项目排除疫情干扰顺利实现复工复产，顺利完成总包工程竣工、节能整体验收和竣工备案，有效组织物业公司进场并完成过渡、承接工作。积极推进装修设计工作并完成自用区、公共区域装修样板层施工。

（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“封冻”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。

其中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。其中嘉顺项目2020年取得销售回款1.24亿元，累计回款15.17亿元。浙投项目2020年取得销售回款3.14亿元，累计回款3.48亿元。湖州项目自2020年9月份开盘以来，实现回款3880.82万元。

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。截止年末，累计预售 584 套（其中高层 509 套，洋房 75 套），累计预售金额 9.18 亿元，累计回款金额 6.82 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。其中松江南站动迁安置房项目实际累计收到建房价房款 1.32 亿元，累计收款比例 75%，目前商业部分销售工作正在开展中；奉贤南桥共有产权保障房项目 2020 年销售签约 50 套，新增销售面积 3705.99m²，新增销售额 0.39 亿元，年度回笼资金约 2.79 亿元；宝山顾村共有产权保障房项目 2020 年销售签约 101 套，新增销售面积 10627.30m²，新增销售额 1.6 亿元，年度回笼资金约 11.23 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，为公司后续发展奠定扎实基础。

（四）华闻期货继续保持高增长态势

2020 年，华闻期货在上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，继续保持高增长态势。截至年末，华闻期货客户权益达到 52 亿元，同比增长 148%，较 2019 年初增长超过 36 倍，指标完成率 173%。日均权益 34 亿元，指标完成率 170%。资产管理业务年度规模达到 6.6 亿元，同比增长 658%，指标完成率 217%。公司资管获得了行业“最受欢迎私募管理人奖”等奖项并获准进入银行间债券市场。成交量方面，华闻期货自 2020 年下半年起，日均成交量突破 100 万手，单日峰值达到 245 万手，成交量市场占有率从 2019 年初的行业排名 135 位左右，一举进入前 10 位，跨越式增长态势明显。

（五）遗留问题逐一得到妥善解决

在前期发生多起重大资产减值事件后，公司协调多方力量，尽一切可能努力压缩风险资产。2020 年内，在股东单位大力协调以及董事会正确领导下，公司相关团队多方设法、多措并举，最终经过反复沟通与艰难谈判，与相对方就 5.14 亿元预付款事项达成一揽子解决方案，并按约定顺利履行完毕，所涉债权债务全部结清，公司年审会计师亦为此出具了“关于上年度导致非标准审计意见事项消除情况的专项说明”。

公司 5.14 亿元预付款事项的最终解决，对公司未来经营具有积极正面效应。此外，公司相关工作团队还在多个存量项目上成功实现全额回收或规模压缩，各种增信、保全措施亦取得实质性进展。

二、报告期内主要经营情况

2020 年度，公司实现营业总收入 133,230.08 万元，其中营业收入 119,412.98 万元，当年实现净利润 31,509.25 万元，归属于母公司净利润 26,878.62 万元，归属于上市公司股东扣非后净利润 7,301.82 万元。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,194,129,800.85	1,276,105,232.14	-6.42%

营业成本	802,566,494.54	933,407,045.88	-14.02%
销售费用	126,925,090.76	107,459,709.89	18.11%
管理费用	170,447,533.28	191,287,800.02	-10.89%
研发费用			
财务费用	22,631,410.06	109,949,849.13	-79.42%
经营活动产生的现金流量净额	1,351,771,248.41	330,241,910.12	309.33%
投资活动产生的现金流量净额	524,054,589.16	1,302,241,484.45	-59.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-267,174,047.85	-378,714,770.65	29.45%

2. 收入和成本分析

适用 不适用

详见后附内容

(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	1,021,007,269.76	628,984,784.67	38.40%	-10.12%	-25.71%	增加 12.93 个百分点
服务业	34,432,884.68	45,882,870.09	-33.25%	-6.37%	-7.72%	增加 1.95 个百分点
酒店业	28,704,352.04	31,604,109.59	-10.10%	-21.90%	180.97%	减少 79.50 个百分点
金融业	91,943,456.56	84,016,322.08	8.62%	243.46%	440.43%	减少 33.31 个百分点
批发和零售业	2,793,319.72		100.00%	-11.91%		增加 0.00 个百分点
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	952,830,028.15	605,255,732.80	36.48%	-10.07%	-26.32%	增加 14.01 个百分点
房地产出租	68,177,241.61	23,729,051.87	65.20%	-10.79%	-5.95%	减少 1.79 个百分点
提供劳务	34,432,884.68	45,882,870.09	-33.25%	-6.37%	-7.72%	增加 1.95 个百分点

2020 年年度报告

酒店业	28,704,352.04	31,604,109.59	-10.10%	-21.90%	180.97%	减少 79.50 个百分点
金融业	91,943,456.56	84,016,322.08	8.62%	243.46%	440.43%	减少 33.31 个百分点
贸易业务	2,793,319.72		100.00%	-11.91%	-	增加 0.00 个百分点
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	488,195,837.16	374,348,373.28	23.32%	-28.97%	-36.19%	增加 8.67 个百分点
浙江	690,685,445.60	416,139,713.15	39.75%	25.10%	23.64%	增加 0.71 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用√不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地出售 出租	628,984,784.67	79.57%	846,676,082.52	91.71%	-25.71%	
服务业	物业服务	45,882,870.09	5.80%	49,721,029.26	5.39%	-7.72%	
酒店业	酒店服务业	31,604,109.59	4.00%	11,248,224.81	1.22%	180.97%	根据新收入准则,酒店业摊销成本作为合同收入的服务成本,从管理费用调整至营业成本所致。
金融业	金融服务	84,016,322.08	10.63%	15,546,175.13	1.68%	440.43%	业务模式变化所致
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	605,255,732.80	76.57%	821,445,542.74	88.98%	-26.32%	
投资性房地产出租	投资性房地产出租	23,729,051.87	3.00%	25,230,539.78	2.73%	-5.95%	
提供劳务	提供劳务	45,882,870.09	5.80%	49,721,029.26	5.39%	-7.72%	
酒店业	酒店业	31,604,109.59	4.00%	11,248,224.81	1.22%	180.97%	根据新收入准则,酒店业摊销成本作为合同收入的服务成本,从管理费用调整至营业成本所致。
金融业	金融服务	84,016,322.08	10.63%	15,546,175.13	1.68%	440.43%	业务模式变化所致

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	比上期数增减	变化原因
销售费用	126,925,090.76	107,459,709.89	18.11%	公司下属期货公司业务规模扩展,相应人工成本及居间费用较上年同期有所增加。
财务费用	22,631,410.06	109,949,849.13	-79.42%	公司报告期内贷款规模下降,利息支出减少,同时本期房产项目利息资本化较上期增加,使得当期财务费用较上年同期减少。
信用减值损失	201,378,496.42	-575,531,626.39	134.99%	非主营贸易业务因债务重组转回上年已计提信用减值损失 2.37 亿元,本期计提投资项目减值准备 3000 万元,共同影响所致。
资产减值损失	-17,836,935.82	-14,172,750.26	-25.85%	报告期内进行商誉减值测试,计提商誉减值 1783.6 万元。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	1,351,771,248.41	330,241,910.12	309.33%	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	524,054,589.16	1,302,241,484.45	-59.76%	上年同期收回鸿泰股权转让款，同时本期投资项目规模下降。
筹资活动产生的现金流量净额	-267,174,047.85	-378,714,770.65	29.45%	报告期内公司偿还借款规模较上年同期下降。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

下述事项导致利润发生重大变化:

1. 非主营贸易业务因债务重组转回上年已计提信用减值损失 2.37 亿元;
2. 非主营的投资业务出现减值迹象，计提减值损失 3000 万元;
3. 报告期内由于历史原因涉及未决诉讼，计提预计负债 5000 万元。

以上三项因素影响公司利润 1.57 亿元。

(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（%）	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 （%）	情况说明
货币资金	4,418,179,425.90	21.99%	2,809,827,636.18	18.58%	57.24%	报告期内下属房产项目公司预售房产资金回笼增加以及下属期货公司客户权益保证金增加所致
结算备付金	11,842,401.77	0.06%	6,541,209.87	0.04%	81.04%	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	2,589,042.73	0.01%	50,300,712.98	0.33%	-94.85%	报告期内下属公司交易性投资产品减少
应收账款	70,967,450.18	0.35%	7,423,951.74	0.05%	855.93%	报告期内存量业务转为保理业务
应收款项融资			7,000,000.00	0.05%	-100.00%	报告期内应收票据兑付
预付款项	2,108,514.99	0.01%	120,948,722.92	0.80%	-98.26%	报告期内下属房产项目公司结算预付工程款所致
其他应收款	351,351,001.55	1.75%	198,242,563.69	1.31%	77.23%	报告期内下属房产项目公司新增房产销售政府托管资金
买入返售金融资产	31,095,130.70	0.15%	18,585,003.53	0.12%	67.31%	报告期内下属公司结构化主体逆回购规模增加所致
一年内到期的非流动资产			367,301,387.50	2.43%	-100.00%	报告期内下属投资公司收回到期投资产品款
其他流动资产	3,437,809,148.34	17.11%	1,314,967,049.20	8.69%	161.44%	报告期内下属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	122,068,214.96	0.61%	209,711,274.70	1.39%	-41.79%	报告期内实现转让股权类资产，结转相应投资成本及公允价值变动所致
商誉			17,836,935.82	0.12%	-100.00%	报告期内对含商誉资产组进行减值测试，计提商誉减值准备
递延所得税资产	14,409,411.82	0.07%	24,292,407.77	0.16%	-40.68%	报告期内转让股权类资产，结转相

						应递延所得税资产
其他非流动资产	8,907,684.00	0.04%	22,730,922.97	0.15%	-60.81%	报告期内合伙企业投资科目调整
预收款项	3,699,702.95	0.02%	3,353,236,789.55	22.17%	-99.89%	根据新收入准则,科目重分类调整所致
应交税费	130,144,962.94	0.65%	51,062,568.43	0.34%	154.87%	报告期内下属房产项目公司计提房产销售收入相关税金
一年内到期的非流动负债	1,464,801,302.32	7.29%	86,000,000.00	0.57%	1,603.26%	报告期内调整一年内到期应付债券及长期借款
其他流动负债	5,444,856,326.61	27.10%	2,109,970,389.46	13.95%	158.05%	报告期内下属期货公司应付客户货币保证金增加,以及根据新收入准则科目重分类调整所致
保险合同准备金	15,076,995.17	0.08%	10,614,523.94	0.07%	42.04%	报告期内下属期货公司手续费及佣金收入增加,相应计提保险合同准备金增加
应付债券			497,304,974.44	3.29%	-100.00%	调整至一年内到期非流动负债
其他非流动负债	2,133,715,273.21	10.62%	247,626,400.00	1.64%	761.67%	根据收入准则,预收房款相应增值税科目调整

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
投资性房地产	534,542,309.06	借款抵押
存货	3,142,874,916.19	借款抵押
合计	3,677,417,225.25	

3. 其他说明

□适用√不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见后附内容

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

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	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	140,879.99	1,305.00
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	179,019.21	1,215.55
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	竣工项目	51,721.20	103,424.25	148,031.86		148,031.86	143,856.00	16,057.69
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	竣工项目	25,222.00	50,432.04	72,805.04		72,805.04	70,853.53	7,215.19
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	-	77,715.38	12,002.00
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	-	176,972.70	70,848.28
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	19,012.91
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	5,284.00

10	浙江湖州	花园名都（四象府 CD）	住宅	竣工项目	84,454.00	135,126.00	207,877.98	-	207,877.98	105,000.00	9,487.12
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	17,190.57
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	17,347.53
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	44,939.26

3. 报告期内房地产销售和结转情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	-	74.60	53.74	130.08
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	-	532.27	498.40	34,033.01
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	-			104,380.96
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	-			50,701.36
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	4,314.12			43,798.69
6	上海	新顾城 0419-01 地块（欣康苑）	住宅	117,467.64	11,237.60			109,697.71
7	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	3,115.06	8,481.28	28,269.01	1,426.84

9	浙江湖州	花园名都（四象府 CD）	住宅	164,373.72	5,105.77	68,831.70	66,198.11	22,677.12
10	浙江湖州	新黄浦花园名都（四象府 A、B、D）	住宅	89,239.32	49,263.36			59,030.56
11	浙江湖州	新黄浦唐南 CX 地块（玉象府）	住宅	140,619.71	9,060.31			9,060.31
12	常州	景浦华苑	住宅	370,173.42	62,851.08			62,851.08

报告期内，公司共计实现销售金额 178,582 万元，销售面积 144,947 平方米，实现结转收入金额 95,283 万元，结转面积 78,068 平方米，报告期末待结转面积 497,788 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	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	权益比例(%)	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	6,774.87	100.00	否	-

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
329,686.00	5.55%	21,808.99

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用□不适用

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	2,023,073,062.52	7,235,946.76	2,015,837,115.76	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76
对联营、合营企业投资	1,516,996,591.71	12,579,190.46	1,504,417,401.25	1,440,708,043.96	12,579,190.46	1,428,128,853.50
合计	3,540,069,654.23	19,815,137.22	3,520,254,517.01	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

(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	2,589,042.73	-247,879.52	1,127,970.43
其他非流动金融资产	122,068,214.96	147,065,943.72	10,315,292.58
其他权益工具投资	112,654,163.65	85,439,611.98	
交易性金融负债	1,199,234.00	37,737.72	24,126.72
合计	238,510,655.34	232,295,413.90	11,467,389.73

(六) 重大资产和股权出售

□适用√不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	物业管理、市政设施投资管理、园林绿化、装饰装修工程、旅游咨询服务；房地产开发，销售	19,781.00	89,224.48	44,827.71	16,662.36
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	20,740.29	11,647.08	5,374.14
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	94,319.29	51,415.50	-2,620.31
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	46,781.89	13,183.24	-678.39
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	6,985.85	1,787.01	145.87
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	75,357.41	41,069.86	-148.07
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。	1,000.00	62,273.51	847.91	-4.46
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、	1,000.00	239,669.82	917.11	5.41

	五金交电、电工器材、化工产品为原料(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。				
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、化工产品为原料(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	151,017.39	924.70	0.35
上海新蒲置业发展有限公司	房地产开发经营。一般项目:住房租赁,房屋租赁,五金交电、家具、室内装饰材料、机械设备、电子产品的销售。	5,000.00	110,208.69	4,968.34	0.13
上海陇闵置业发展有限公司	房地产开发经营,房地产咨询,物业管理,建筑材料、五金交电、机械设备销售、安装(含维修),住宅装饰和装修,房地产租赁经营。	5,000.00	39,391.08	998.30	-1.3
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	272,454.55	319.90	-600.65
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	156,415.57	-4,378.05	-2,034.07
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	3,150.84	2,331.16	173.50
华闻期货经纪有限公司	商品期货经纪;金融期货经纪。	35,000.00	567,022.80	36,063.98	22.98
上海华闻金融信息服务有限公司	金融信息服务	10,000.00	9,338.38	9,260.59	-905.46
上海新黄浦投资管理有限公司	投资管理、资产管理	10,000.00	26,105.91	-11,307.31	-2,983.25
上海浦浩投资有限公司	资产管理	10,000.00	19,190.49	-9,041.68	59.80
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	16,058.91	5,211.48	23,715.79
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)、初级农	7,000.00	6,432.43	6,327.03	-578.65

	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。				
中泰信托投资有限责任公司	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	493,056.66	472,219.65	21,599.11
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	141,355.26	40,001.82	279.83

(八) 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	91.27	投资金融产品
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	87.33	投资金融产品
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	93.56	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)	72.79	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	51.90	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 5 个结构化主体纳入合并报表范围, 分别为浦浩进取希腊字母 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、浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2021 预计政策面将继续坚持稳中求进工作总基调，贯彻新发展理念，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为动力，推动高质量发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保“十四五”开好局。

房地产方面，在国家坚持“房住不炒”和“因城施策”的大背景下，不把房地产作为刺激经济的手段，预计将重点培育发展政策性租赁住房、着力完善城镇住房保障体系。切实做到稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，房地产行业将延续平稳健康发展的趋势。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司在未来几年内仍将进一步强化、优化“双轮驱动”发展格局，立足做实做强房地产主业，做精做优金融业务，着力提高品牌经营水平，使公司经营领域由房地产行业为主，逐步转型为房地产与金融投资并重的发展格局。

1、顺应未来行业发展趋势，落实房地产领域供给侧改革，精准把握国家房地产政策调控效应，密切关注经济形势、行业态势和市场走势变化，科学实施土地储备，不断提升盈利能力与运营效率，在充分辨别区域性市场风险的前提下，审慎但又果断地选准仍处于价值洼地的区域性细分市场，发挥自身优势，进行各种形式投资或项目收储。

2、充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台优势，在不断提高投资收益率的同时，着力谋求各自领域与房地产开发经营业务联动发展，将房地产金融服务做精做优，为股东创造稳中有升的利润回报。

(三) 经营计划

适用 不适用

2021 年是公司实施新一轮战略规划起始之年。做好这一年工作，对于公司未来数年乃至更长时期发展大局具有打基础、定基调的重要意义。公司全体员工务必要在此新的一年中，增强忧患意识，坚定必胜信心，要在董事会领导下以更为进取的精神面貌、更为扎实的工作作风、更为密切的团结协作、更为敏锐的创新思维，确保公司经营效益与管理水平全面迈上更高台阶。

2021 年，公司计划实现营业总收入约 30 亿元，主要来自于房地产开发销售、房产租赁、酒店经营、物业管理以及金融期货业务五大经营板块；其中公司核心业务房地产销售、租赁营业收入计划实现 27 亿元。

1、房产开发

2021 年，公司下属房产开发类项目公司要及时制定切实可行的总进度目标与分阶段目标，科学调配人力、物力、财力与机械设备等各项资源，确保关键施工节点如期完成。同时还要进一步加强各专业协调配合、工程质量控制、安全生产控制、工程进度控制，以及成本投资控制等各项管理工作。

具体到各个项目，南浔项目要加速推进 ABD 地块和 CX 地块的建设工作，具体节点要求为：1 月底完成 B 地块外架拆除；3 月底完成 A 地块墙体砌筑；5 月底完成 D 地块墙体砌筑；4 月底完成 A、D 地块铝合金门窗安装；4 月底完成 B 地块外墙装饰；6 月底完成室内精装修；7 月底完成 A 地块外架拆除，8 月底完成 D 地块外架拆除、A、D 成室外土方回填；8 月底完成 B 地块竣工备案；12 月底 A、D 地块单体建筑竣工。年内要全面启动 C 地块酒店区域内的国际会议中心改造工程，1 月底完成会议中心地下加固；5 月底完成 C 地块会议中心主体结构；9 月底完成 C 地块会议室内精装修工程；10 月底完成 C 地块会议竣工备案。CX 地块内节点要求为：4 月底前排屋结构封顶；5 月底前洋房结构封顶；6 月底前高层结构封顶；年底前完成铝合金门窗工程、电梯安装工程、人货梯拆除工程、脚手架拆除工程等。

吴泾长租公寓项目要根据此前业已签订的出租框架协议交付日期，环环相扣完成施工计划，具体节点要求为：2 月底前样板房开放；6 月底前主体结构完成；8 月底前外立面脚手架拆除；年底前室外总体、配套、景观绿化完成。梅陇长租公寓项目节点要求为：7 月底前样板房精装修完成；8 月底前 12 层以下部分主体结构分段预验收；10 月底前主体工程结构完工；年底前供电供水燃气等市政配套进场准备完毕，周边配套道路建设达到小区出入等要求。

松江南站项目 6 月底前取得两个地块大产证并推进项目竣工结算工作。奉贤南桥项目 3 月底前市政配套工程及小区室外总体、景观绿化工程完工；4 月底取得竣工备案证书；5 月底取得房屋交付许可证书。宝山顾村项目 6 月底前市政配套工程及小区室外总体、景观绿化工程完工；8 月底取得竣工备案证书；9 月底取得房屋交付许可证书。

深圳大成基金项目 4 月底前完成全部的硬装施工任务；5 月底前完成二次消防改造工程的验

收通过工作。年内完成周边市政配套工程建设以及各个合同单位的结算审核及清帐工作。

2、房产销售

由于房地产调控不断深入，公司各房产销售团队将树立高度紧迫感，主动贴近工作需要，创新思维，开拓进取，依托科学实用的销售体系，以及内外部联动的资源保障，合力完成全年销售目标任务。其中，南浔项目团队计划依托多渠道、全方位销售宣传，最大限度完成楼盘去化，年内 CD 地块力争全面清盘。常州项目将围绕 2021 年度目标，狠抓销售代理公司工作，对渠道公司采取优胜劣汰竞争管理模式，引入优质渠道公司，吸引优质异地客户，拓宽潜在客户来源，增加客户来访量，从而进一步提升项目成交量。公司保障房项目计划进一步密切与政府部门沟通协调，提升签约、回款速度。

3、房产经营

经济增速探底徘徊期间，房产经营势必面临更严峻挑战，因此 2021 年，科技京城管理公司要按照市、区两级政府对北京东路产业结构调整的要求，进一步明确市场定位和规划，通过“优化”和“引进”两步走，将现有企业诚信度低、经营不善、行业发展与产业规划方向不符的企业逐步优化调整；同时，加大对外宣传力度，吸纳高科技、高技术、高知名度类企业入驻，以信息服务业企业为发展重点，打造高科技产业集聚地，逐步优化科技京城入驻企业结构，不断提升大楼品质，适时调整租金价格，努力增加经济创收。

公司长租公寓项目要进一步加大品牌推广力度，推进调研定位、投资测算、营销策划、招租招商、运营管理五位一体预租工作。南浔花园名都大酒店要进一步提升酒店管理服务水平，做好各渠道宣传推广，稳步提升市场占有率，实现营业收入不断增长。

4、金融业务

金融业务团队要坚持一手抓发展，一手抓风控。各子公司要建立全面合规、全员合规、全程合规的管理体系与合规文化，通过对制度的完善、学习和考核，促进全员在基本制度层面和操作层面培养合规工作习惯；通过有组织、有针对性和有所侧重的稽核检查，对分支机构、部门与员工起到积极的督促与奖惩作用。二是要加强财务预算、成本费用管理，提高资金运用能力和对外投资能力，为公司发展提供科学的资金资本保障。三是要不断完善办公、办文、办事等日常管理，真正做到制度化、流程化、规范化。

5、房产项目投资

项目投资是关系公司未来时期能否发展，甚至能否生存的生命线所在，因此在新的一年里，公司要在较为困难的局面下，进一步整合资源、创新模式，力争在风险可控前提下，通过合作开发、股权收购等方式，在目标市场选择高周转的合适项目进行投资。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

凡事预则立，不预则废。做好 2021 年工作，首先要充分认识当前面临的主要挑战，在清醒预判到各种风险因素的前提下提前应对，未雨绸缪，周密展开针对性举措闯难关，迎大考。

一)、外部环境存在诸多不确定性

当前疫情影响仍在延续，公司外部环境存在诸多不确定性。从整体形势来看，我国经济恢复基础尚不牢固，世界经济形势仍然复杂严峻，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视。

再就行业整体态势来看，近期上海、深圳、杭州等城市密集出台的调控措施表明，房地产调控仍在持续深入中，特别是在金融端口，“三条红线”以及房地产贷款集中度管理等新规，预计将对行业资金面形成前所未有严峻考验。

此外，当前疫情仍未告终，其滞后效应究竟如何尚需时日加以观察。从 2020 年已经显现的情况来看，由于企业经营普遍面临较大困难，公司主要交易对手及合作伙伴业务量收缩、资金链紧张，由此再加之金融市场债务违约率上升，商务办公楼宇退租现象严重，公司在 2021 年仍需做好过难关、打硬仗的充分准备。

二)、公司自身转型压力更为迫近

来自外部的挑战摆在面前，能否战而胜之的关键还在于自身。目前来看，公司各项工作对比市场竞争要求，仍存在较大提升空间。新的一年中，公司必须刻不容缓地加快转型步伐，其中尤其要着重解决好长期存在的体制性机制性问题：

1、管理体制仍不够完善。公司前期一系列风险事故的发生，暴露出公司内控、风控体系存在薄弱环节，制度执行缺乏足够刚性约束，因此在新的一年里，公司要充分前期教训，努力拉升发展短板。要进一步完善公司治理制度与规则体系，严格执行上市公司内控制度，建立健全重大事项集体决策机制，不断提升决策管理科学性与规范性。

2、激励机制不够合理。公司现有激励机制虽经多年实践检验并持续改进，但对比公司发展所需仍有许多不适用的地方，譬如岗位责任目标不清、薪资结构不尽合理等等，因此新的一年，公司要紧紧扣住激励机制这个企业管理核心环节，下大决心、花大力气，立足创新、锐意改革，要通过更为细化、更具刚性的目标管理等举措，如薪酬激励改革、股权激励制度等，最大限度地激发员工积极性，把个人利益与公司利益真正紧密地捆绑到一起。

3、金融板块仍需大力调整。金融板块是公司近年间着力发展的新业务增长点，但是迄今为止，这一板块的表现距离其在公司整体战略中应该担当的角色地位，仍然不太匹配，有些业务，甚至暴露出较多风险苗头，因此新一年中，金融板块中的华闻期货，要在继续保持业务规模跨越式增长态势的同时，以效益为目标，推动规模尽快转化为实际利润；其他金融类公司要立足自身业务实际，狠抓风控制度建设，落实责任追究机制，全力提高资产质量，要在制度、作风、意识、能力等方面进行全范围深入调整，为未来长期发展做好必要的基础整固。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

一) 现金分红政策的制定

公司章程中第一百五十九条已规定：

(1) 公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素。

(2) 公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下，公司将积极采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于近三年实现的年均可分配利润的 30%；具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

(3) 公司每年利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。

(4) 公司不进行现金分红的具体原因作专项说明，经独立董事、监事会发表意见后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(5) 公司独立董事应对公司每年的利润分配方案发表独立意见。

二)、利润分配和资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2020 年实现归属于母公司所有者的净利润 268,786,203.05 元，母公司实现 2020 年净利润 87,500,864.93 元，提取法定盈余公积金 2,187,358.35 元，加上年初未分配利润 1,970,550,005.81 元，归属于母公司实际可供分配利润 2,236,575,870.64 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟定 2020 年度利润分配预案为：以 2020 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共分配现金红利计 80,807,614.32 元。公司 2020 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司 2020 年度股东大会审议通过。

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

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	1.20	0	80,807,614.32	268,786,203.05	30.06
2019 年	0	0	0	0	-553,294,937.22	0
2018 年	0	2.55	0	171,716,180.43	571,982,617.38	30.02

根据公司章程，近三年公司实现的现金分红占年均可分配利润的比例为 32.18%

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初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。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/减少）：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	- 5,063,340,044.52	-900,000.00
合同负债	2,688,646,371.56	857,142.86
其他流动负债	240,978,399.75	42,857.14
其他非流动负债	2,133,715,273.21	

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

重要会计估计变更

本公司报告期内无重要会计估计变更。

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	3,353,236,789.55	114,719,721.01	-3,238,517,068.54		-3,238,517,068.54
合同负债		892,390,280.28	892,390,280.28		892,390,280.28
其他流动负债	2,109,970,389.46	2,185,257,800.29	75,287,410.83		75,287,410.83
其他非流动负债	247,626,400.00	2,518,465,777.43	2,270,839,377.43		2,270,839,377.43

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110
境内会计师事务所审计年限	21

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	40

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

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用不适用

九、破产重整相关事项

适用不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用不适用

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

适用不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

□适用√不适用

2、承包情况

□适用√不适用

3、租赁情况

□适用√不适用

(二) 担保情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
常州新黄浦中金置业有限公司	控股子公司	购房客户	26,623.1	2020年1月	2020年1月1日	2023年6月30日	连带责任担保	否	否	0	否	否	其他
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	控股子公司	购房客户	1,597	2020年4月29日	2020年11月18日	2023年6月30日	连带责任担保	否	否	0	否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							28,220.1						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的							28,220.1						

担保)	
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	28,220.1
担保总额占公司净资产的比例(%)	6.26%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1) 债务重组

1. 债务重组形成原因

公司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），该 17 份《购销合同》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。截至 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，账面价值 1.6 亿元。

2. 债务重组协议条款

2020 年 9 月 7 日，欣龙新干线与西商钢贸签订《债务结清协议书》。约定如下：

- (1)、协议签订日后 15 天内西商钢铁支付 5,000 万元欠款；
- (2)、上海汇锦置业有限公司（以下简称汇锦置业）将其持有的位于嘉定区银翔路 609 号塔楼 14 层-22 层（共计 44 套，8,671.56 m²）总价不低于 2.24 亿元的办公房产（按照 2.6 万元/平方米单价折算房屋总价）转让予欣龙新干线或其指定方。
- (3)、西商钢贸同意上述房屋产权过户变更登记当日向欣龙新干线补偿产权过户中产生的费用 700 万元。
- (4)、万源路 2289 号 27 套房产房屋性质变更为可自由流通交易的商品房时间由原定的 2020 年 2 月 28 日前变更为 2021 年 10 月 31 日前，变更为自由流通的商品房的截止日，由原先的 2020 年 2 月 28 日变为 2021 年 10 月 31 日。若西商钢贸未能在 2021 年 10 月 31 日前完成 27 套房屋性质变更的，则西商钢贸需在 2021 年 11 月 10 日前向欣龙新干线支付 1.6 亿元，若西商钢贸在 27 套房屋性质变更前向乙方支付 1.6 亿元的，则欣龙新干线需将 27 套房屋所有权返还上海西商企业管理（集团）有限公司（以下简称西商管理）或指定方。
- (5)、各方同意由西本新干线股份有限公司将其持有的欣龙新干线 25% 股权按照实缴出资 3,000 万元价格转让予上海欣龙企业发展有限公司（或其指定方）用于抵销相应预付款。

2021 年 3 月 1 日，欣龙新干线与西商钢贸签署了《债务结清协议书》之补充协议。补充协议对原协议条款进行了相应变更，具体如下：

- (1)、在本协议签署生效后 10 日内，西商钢贸一次性向欣龙新干线支付 8,000 万元现金；
- (2)、汇锦置业有限公司将其持有的总价不低于 8,000 万元的商业房产网签给欣龙新干线；
- (3)、汇锦置业办理完成《债务结清协议书》尚余的 8 套办公房产网签、过户手续；
- (4)、西商钢贸与欣龙新干线完成《债务结清协议书》关于 700 万元补偿方式的协议签署；
- (5)、前述四项事项全部履行完毕后，欣龙新干线将 27 套动迁安置房权益（对应 1.6 亿元权益）返还西商管理或其指定方；
- (6)、西商钢贸承诺，在西商管理或其指定方取得 27 套动迁安置房权益后 15 个工作日内，办理完成前述商业房产权过户至欣龙新干线（或其指定方）的手续。

上述《债务结清协议书》及补充协议的签订已经公司董事会、股东大会审议通过。

3. 本年度债务重组事项完成情况

- (1)、西商钢贸于 2020 年 9 月 16 日返还欠款 5,000 万元；
 - (2)、汇锦置业于 2020 年 12 月 11 日过户位于上海市嘉定区银翔路 609 号房产 36 套（建筑面积 7,207.92 m²）用于抵偿欠款，欣龙新干线放弃该债权的公允价值为 18,740.59 万元。
- 公司根据上述完成事项，本期转回 2019 年度计提的坏账准备 23,740.59 万元。

4.资产负债表日后债务重组事项完成情况

(1)、西商钢贸于 2021 年 4 月 2 日返还欠款 8,000 万元；

(2)、 汇锦置业于 2021 年 4 月 1 日过户位于上海市嘉定区银翔路 609 号房产 8 套（建筑面积 1,463.64 m²）及于 2021 年 4 月 7 日过户商铺 3 套（建筑面积 2,142.61 m²）用于抵偿欠款，欣龙新干线放弃该债权的公允价值分别为 3,659.41 万元、8,000 万元；

(3)、西本新干线股份有限公司持有的欣龙新干线 25% 股权以实缴出资 3,000 万元转让给上海欣龙企业发展有限公司用于抵偿欠款，并于 2020 年 4 月 9 日完成工商变更登记。

(4)、欣龙新干线已将 27 套动迁安置房权益返还西商管理。

至此，欣龙新干线与西商钢贸已完成债务重组，欣龙新干线收到西商钢贸支付现金 1.3 亿元、过户房产价值 3.04 亿元、过户欣龙新干线 25% 股权价值 3,000 万元，合计 4.64 亿元。

根据《企业会计准则》相关规定，公司 2020 年度转回坏账准备 23,740.59 万元，2021 年度转回坏账准备 6,659.41 万元，合计 3.04 亿元，归属母公司利润金额为 2.74 亿元。

2) 其他重要事项

1、2018 年 3 月，公司拟参与上海智品置业有限公司（以下简称“智品置业”）名下上海古浪路的一块净地开发。公司通过全资子公司上海新黄浦投资有限公司（以下简称新黄浦投资）向上海智富茂城置业有限公司（与智品置业受同一实际控制人控制）支付合作意向金 1 亿元（列报其他流动资产）。由于目标公司股权转让未能完成，债务人亦未向新黄浦投资返回意向金及其利息，新黄浦投资经综合评估测试后，判断该笔意向金出现一定减值迹象，2019 年度计提减值准备 2,000 万元。

2020 年 12 月，新黄浦投资向上海市第二中级人民法院就智富企业发展（集团）有限公司、上海智品置业有限公司、丁勤富、严悦文提起诉讼，立案前采取诉前保全措施，查封了上海智品置业有限公司名下位于普陀区桃浦路 674 坊 15、16 丘的土地，土地性质属于商业用地，查封期限为 2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日。双方于 2021 年 1 月 29 日进行诉前调解，因双方意愿差距较大无法达成一致意见，新黄浦投资于 2021 年 2 月 2 日在第二中级人民法院申请正式立案。

公司管理层根据实际情况、律师意见和客观存在的事实判断：新黄浦投资虽已对上述土地进行保全，但尚需经过审理、判决、执行、拍卖等程序，变现的过程预计较长且存在不确定性，新黄浦投资经综合评估测试后，本期计提减值准备 3,000 万元，累计计提 5,000 万元。

2、2006 年 3 月，公司与上海迪昂实业发展有限公司（以下简称迪昂公司）签订《上海市房地产买卖合同》，公司转让持有的位于上海市延安东路 110 号(四川大楼)7 楼办公用房（建筑面积 897 m²），转让价格 1,363.44 万元。

2012 年 12 月 30 日，四川大楼西侧六、七、八层发生坍塌，迪昂公司向公司提起诉讼，要求赔偿四川大楼因局部坍塌导致的损失。

2020 年 12 月 30 日，上海市黄浦区人民法院出具民事判决书，判决公司赔偿迪昂公司房屋价值补偿款 3,977.55 万元、租金补偿 1,615.68 万元，合计 5,593.23 万元。

公司于 2021 年 1 月 18 日就一审判决向上海市第二中级人民法院提出上诉，于财务报表批准日二审法院尚未进行判决。基于一审判决结果公司管理层从财务谨慎性角度考虑，本年度计提预计负债 5,000 万元。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

为贯彻落实中央扶贫开发工作精神和《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，深入贯彻习总书记“扶贫先扶志，扶贫必扶智”的精神，公司积极投身扶贫工作，研究制定了精准扶贫专项规划。

(1) 细致规划：公司设有扶贫工作领导小组，制定、部署、监督实施年度扶贫工作计划。

(2) 保障到位：公司根据精准扶贫专项规划及扶贫工作年度计划，确定相应责任主体及资金需求。资金需求列入年度财务预算，实施过程中密切追踪资金实际使用情况并与计划相比较，及时根据反馈结果进行适度调整。

(3) 强化考核：公司根据扶贫工作年度计划，确定相应绩效指标，将其纳入对口部门、子公司年度绩效考核范围。公司通过定期汇报、专人回访、成果评审等形式，对扶贫工作计划实施情况跟踪检查、动态评估，确保计划有效执行。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2020 年，公司确定下属全资子公司华闻期货有限公司为年度扶贫工作主要责任单位，年内华闻期货积极响应党中央和公司号召，从以下三方面助力扶贫工作：

(1) 消费扶贫

2020 年，华闻期货响应中国期货业协会助力贫困地区消费扶贫的号召，向延长耕基农业专业合作社采购“十谷礼盒”，以上采购共投入消费扶贫资金人民币 2.048 万元，涉及建档立卡贫困户 20 户。

(2) 保险+期货扶贫

2020 年，华闻期货积极响应中国期货业协会“推动期货行业服务国家扶贫攻坚战略”号召，依托自身及下属风险管理子公司专业优势，与河南人保郑州分公司在河南商丘睢阳区合作开展玉米、豆粕价格险项目。该项目通过为河南省商丘市睢阳区养殖大户正邦高老庄（虞城）现代农业有限公司投保玉米、豆粕期货价格保险，有效帮助养殖户规避了饲料成本价格上涨的风险，在参保户支付保费 66 万元的情况下，项目期货盘面对冲收益最终赔付 259 余万元，养殖户净获利达 193 万元，间接帮扶到睢阳区当地 218 名建档立卡贫困户，弘扬了社会正能量。该项目总保费 165 万，其中华闻期货垫付 99 万元。

（3） 产业扶贫

2020 年下半年，华闻期货与甘肃省岷县扶贫开发办公室就积极推进当地精准扶贫工作建立战略合作关系。通过利用自身优势，华闻期货将为岷县当地农户提供农产品价格指导，帮助当地农业组织防范经营和价格风险；同时为保障当地 2021 年第一季度产业发展的物资需求，华闻期货向岷县扶贫开发办捐款 20 万元，相关捐赠款已于 2020 年 12 月份实际支付到账，后续华闻期货将携手当地扶贫办，将资金落实到当地贫困户，支持乡村振兴规划。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	121.048
2.物资折款	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	238
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	20
2.其他项目	

其中：2.1 项目个数（个）	2
2.2 投入金额	101.048
2.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	238
2.4 其他项目说明	“保险+期货”、消费扶贫项目

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

公司根据扶贫工作专项规划，将继续秉承结对帮扶、真诚协作的原则，发挥作用，更好地服务国家乡村振兴战略，确定后续计划如下：

1、成立专项扶贫基金专款专用；通过工会动员全体员工进行募捐，开展多样化扶贫活动；通过公司行政拨款，用于对扶贫对象区的调研、培训、人才培养。

2、在华南期货定点帮扶的河南省太康县、甘肃省岷县，继续进行教育、产业、就业等方面的帮扶投入。

3、充分发挥华南期货专业优势，进一步探索“保险+期货”试点模式，深入农村解决农产品价格波动难题，助力农业供给侧结构性改革和农村产业集群的现代化发展，服务国家乡村振兴战略。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

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。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行 价格 (或 利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数 量	交易终止日 期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2016 年度第一期	2016-10-10	4.5%	500,000,000.00	2016-10-13	500,000,000.00	2021-10-09

中期票据(16 黄浦 置业 MTN001)						
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

2016 年 4 月 25 日，公司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。公司中期票据的注册金额为人民币 10 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，在注册有效期内可分期发行中期票据，由招商银行股份有限公司主承销。

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/百元面值，发行利率为 4.5%。扣除承销费后的募集资金净额已经于 2016 年 10 月 12 日全额到账。招商银行股份有限公司为本次中期票据发行的簿记管理人，招商银行股份有限公司为本次中期票据发行的主承销商。

具体内容详见 2016 年 10 月 14 日《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站上发布的公司临 2016-027 公告。

（二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

（三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

（一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	29,959
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	30,986
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数	不适用

(户)	
年度报告披露日前上一月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	31,070,000	境内非国有法人
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	16,633,912	28,436,530	4.22		无		其他
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
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
福建天宝矿业投资集团股份有限公司	1,860,000	6,590,000	0.98		无		境内非国有法人
上海新黄浦(集团)有限责任公司		5,628,000	0.84		无		国有法人

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
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	28,436,530	人民币普通股	28,436,530
西藏信托有限公司—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—安坤 8 号集合资金信 托计划	16,861,870	人民币普通股	16,861,870
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信 托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600
福建天宝矿业投资集团股份有限公司	6,590,000	人民币普通股	6,590,000
上海新黄浦（集团）有限责任公司	5,628,000	人民币普通股	5,628,000
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—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、上海新黄浦（集团）有限公司是上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属子公司。</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 10 名股东

适用不适用

四、控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

适用不适用

名称	上海新华闻投资有限公司
单位负责人或法定代表人	幸宇晖
成立日期	2001 年 1 月 17 日
主要经营业务	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

2 自然人

适用不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	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)
单位负责人或法定代表人	周瑞明
成立日期	1984 年 10 月 5 日
主要经营业务	许可经营项目：资金信托；动产信托；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；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有青岛银行股份有限公司（股票代码：002948）2400 万股，持股比例 0.53%；持有国都证券股份有限公司（股票代码：870488）5.589 亿股，持股比例 9.59%。
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

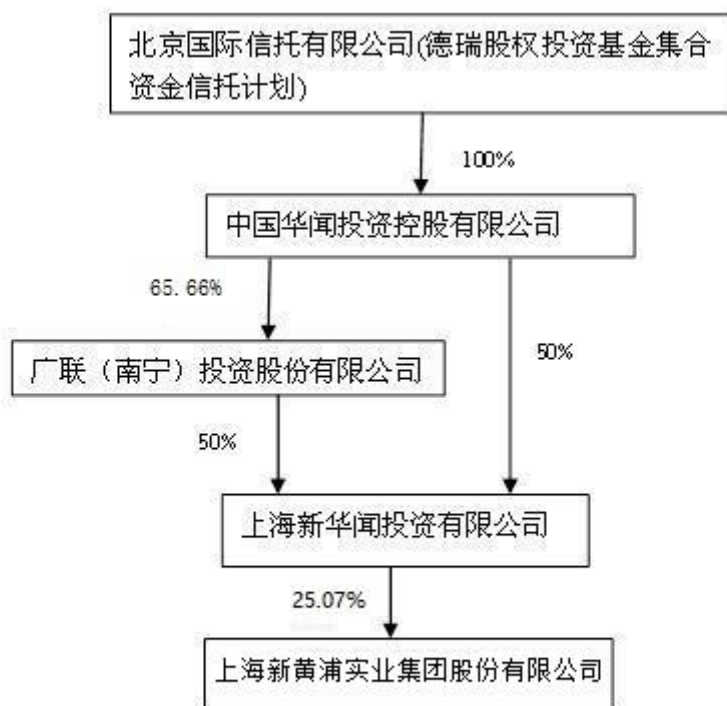
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：

1) 信托计划设立投资决策委员会，委员会由 9 名委员组成，其中，受益人合计委派 4 名委员，具体提名权由受益人大会确定；北京国际信托有限公司作为受托人委派 5 名委员。

2) 未召开受益人大会期间，受益人大会委托投资决策委员会对标的股权进行管理，决定于特定交易相关的所有事宜，受托人应按照投资决策委员会的决议管理信托财产。但投资决策委员会不得就协议约定的需经受益人大会决策的事项做出决定。

3) 投资决策委员会做出决议，必须经二分之一以上委员同意方可通过，但在信托计划完成对标的股权的收购后，在对各公司资产或股权进行处置时，如果单次拟处置资产或股权评估值超过 5 亿元，则该等处置需要由投资决策委员会一致同意。

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人 或法定代表 人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
上海盛誉莲花股权投资 投资基金合伙企业 (有限合伙)	何晶	2016 年 11 月 11 日	91310000MA1FL36DXM	300,100	股权投资, 资产管理, 投资咨询。【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】
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)					
情况说明					

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用□不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
赵峥嵘	董事长	男	59	2020-8-12	2021-12-14	0	0	0		150.9	否
仇瑜峰	董事	男	40	2018-5-17	2021-12-14	0	0	0			是
柯卡生	董事	男	57	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			是
刘洪光	董事	男	54	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			是
周旭民	董事	男	57	2015-06-09	2021-12-14	0	0	0			是
甘湘南	董事	女	51	2016-06-16	2021-12-14	0	0	0			是
陆雄文	独立董事	男	55	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0		7	否
吕红兵	独立董事	男	55	2020-8-12	2021-12-14	0	0	0		2.7	否
郝叶力	独立董事	女	65	2021-1-13	2021-12-14	0	0	0			否
吕军	监事长	男	54	2015-06-09	2021-12-14	0	0	0		168.2	否
谢开元	监事	男	39	2018-12-14	2021-12-14	0	0	0			是

2020年年度报告

姚建东	监事	男	51	2008-09-10	2021-12-14	0	0	0		114.2	否
陆却非	总经理	男	65	2008-09-10	2021-12-14	608	608	0		189.8	否
苏刚	副总经理兼财务总监	男	51	2019-03-11	2021-12-14	0	0	0		168.2	否
唐梁	副总经理	男	49	2019-03-11	2021-12-14	0	0	0		168.2	否
徐俊	董事会秘书	男	42	2018-06-06	2021-12-14	0	0	0		168.2	否
刘啸东 (离任)	独立董事	男	61	2018-12-14	2020-4-24	0	0	0			否
董安生 (离任)	独立董事	男	70	2015-06-09	2020-12-28	0	0	0		7	否
胡少波 (离任)	副总经理	男	57	2015-06-09	2020-12-31	0	0	0		168.2	否
车海麟 (离任)	副总经理兼财务总监	女	47	2019-03-11	2021-03-22	0	0	0		168.2	否
合计	/	/	/	/	/	608	608	0	/	1,480.8	/

姓名	主要工作经历
赵峥嵘	曾先后任温州市文成县人民政府办公室副主任；中国工商银行温州市文成县支行、温州市城西支行行长、温州市分行副行长；上海浦东发展银行总行公司部副总经理、温州分行副行长、行长、杭州分行行长；2016年8月起任上海国际信托有限公司党委副书记、监事长、上投摩根基金管理有限公司监事会主席，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司董事长。

仇瑜峰	曾任上海盛玄集团有限公司董事长兼总裁，现任中崇集团有限公司董事长兼总裁，中崇投资集团有限公司董事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
柯卡生	曾先后任中国人民银行广东省分行综合计划处处长，中国人民银行汕头分行行长、党委书记，中国人民银行广州分行内审处处长、党委委员、副行长，中国银监会广东监管局筹备组成员、副局长、党委委员，中国银监会非银行金融机构监管部主任，中国华融资产管理股份有限公司党委副书记、执行董事、总裁；现任花样年集团（中国）有限公司执行董事，北京盛宝通达电气工程有限公司总裁，中粮信托有限责任公司独立董事，中央财经大学教育基金会理事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
刘洪光	曾经在中国建设银行沈阳分行、华夏银行沈阳分行、广发银行大连分行等多家金融机构供职中高层管理人员，期间曾被聘任为中国科学院沈阳分院院长助理；先后任爱蓝天高新技术材料有限公司（外资）董事会代表、执行董事；远中租赁股份有限公司执行董事、总经理；中融盛誉资产管理有限公司董事长；东北电气发展股份有限公司（A+H）独立董事；浙江奥康鞋业股份有限公司独立董事；现任中融国际信托有限公司执行总裁，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
周旭民	曾先后任黄浦区市政工程管理署署长，黄浦区人民政府办公室、外事办副主任，黄浦置地集团党委副书记、总经理，现任外滩投资开发（集团）有限公司党委书记、董事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
甘湘南	曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理、外滩源发展有限公司副总经理、新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级），外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理，现任上海黄浦投资控股（集团）有限公司副总经理，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
陆雄文	现任复旦大学管理学院院长，兼任上海金桥出口加工区开发股份有限公司独立董事，宝山钢铁股份有限公司独立董事，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司独立董事，浦发硅谷银行独立董事，上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
吕红兵	曾先后任上海万国证券公司法律顾问室负责人，上海万国律师事务所律师、主任，现任国浩律师（上海）事务所、国浩律师事务所律师、合伙人、首席执行合伙人，上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
郝叶力	曾先后任国防部参谋、工程师，总参谋部科研所长、电子对抗部副部长，2014 年至今任国家创新与发展战略研究会副会长，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。

2020 年年度报告

吕军	曾先后任黄浦区建设委员会综合业务科科长、副主任，黄浦区审计局副局长，黄浦区人民政府办公室副主任，黄浦区房地产开发实业总公司党委书记，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事长，上海金外滩（集团）发展有限公司副董事长。
谢开元	曾任中钢集团上海有限公司总经理办公室主任，现任中崇集团有限公司办公室副主任，上海新黄浦实业集团股份有限公司监事。
姚建东	曾先后任上海市第一建筑工程有限公司成本主管，长发集团上海房地产公司财务主管，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事、审计合规部经理。
陆却非	曾先后任中科院上海生理研究所科技开发办主任，中科院上海科达生物医学科技公司常务副总经理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司经理。
苏刚	曾先后任民生证券股份有限公司董事、财务总监、总裁，民生期货有限公司董事长，中国泛海控股集团有限公司监事，泛海资产管理有限公司董事、总经理，泛海投资基金管理有限公司董事长，民生财富投资管理有限公司董事长，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理兼财务总监。
唐梁	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司房地产开发部经理，上海欣南房地产开发有限公司总经理，上海欣沁置业有限公司总经理，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。
徐俊	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司下属上海科技京城管理发展有限公司信息中心主任，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理、办公室副主任，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司董事会秘书、总经理助理。

其它情况说明

适用不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用□不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
仇瑜峰	中崇集团有限公司	董事长兼总裁	2011-06	
周旭民	外滩投资开发(集团)有限公司(黄浦区国资下属公司)	党委书记、董事长	2013-11	
甘湘南	上海黄浦投资控股(集团)有限公司(黄浦区国资下属公司)	副总经理	2017-08	
吕军	上海金外滩(集团)发展有限公司(黄浦区国资下属公司)	副董事长	2018-03	
谢开元	中崇集团有限公司	办公室副主任	2015-06	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用□不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陆雄文	复旦大学管理学院	院长	2006-09	
吕红兵	国浩律师(上海)事务所、国浩律师事务所律师	律师、合伙人、首席执行合伙人	1998-07	

郝叶力	国家创新与发展战略研究会	副会长	2014-01	
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标，经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据，实行先预支一定比例薪酬，经年终审计考核后，并经董事会薪酬与考核委员会审核，根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度，而且每年会依据市场和行业的趋势结合本企业的实际情况而作调整和完善，对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬；本公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定，并报股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1480.8 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2020年年度报告

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
赵峥嵘	董事	选举	2020年8月12日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会董事
吕红兵	独立董事	选举	2020年8月12日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会独立董事
郝叶力	独立董事	选举	2021年1月13日经股东大会审议通过，新增为公司第八届董事会独立董事
苏刚	副总经理兼财务总监	聘任	2021年3月22日，经董事会审议通过，兼任公司财务总监。
刘啸东	独立董事	离任	2020年4月24日，因个人原因，申请辞去公司第八届董事会独立董事职务。
董安生	独立董事	离任	2020年12月28日，因个人原因，申请辞去公司第八届董事会独立董事职务。
胡少波	副总经理	离任	2020年12月，因个人原因，辞去公司副总经理职务。
车海麟	副总经理兼财务总监	离任	2021年3月22日，因个人原因，辞去公司副总经理兼财务总监职务。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	75
主要子公司在职员工的数量	674
在职员工的数量合计	749
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	188
销售人员	89
技术人员	247
财务人员	61
行政人员	164
合计	749
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	88
本科	304
大专	120
中专及以下	237
合计	749

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

(三) 培训计划

v适用□不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

(四) 劳务外包情况

v适用□不适用

劳务外包的工时总数	167898
劳务外包支付的报酬总额	8762464.6

七、其他

□适用v不适用

第九节 公司治理**一、公司治理相关情况说明**

v适用□不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，不断规范公司运作，提高公司治理水平。股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，报告期内，公司共召开了三次股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等的地位，充分行使自己的合法权益，不存在损害小股东利益的情形。股东大会均有律师出席并见证，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能依法行使权利，并承担相应义务，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东大会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司内部董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、

勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略与发展、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。报告期内，公司共召开了九次董事会。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。报告期内，公司共召开了三次监事会。

5、关于信息披露与透明度：公司指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸。公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。报告期内，公司共刊登了四十三个临时公告。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续地发展。

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 30 日	http://www.sse.com.cn/	2020 年 7 月 1 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 8 月 12 日	http://www.sse.com.cn/	2020 年 8 月 13 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 9 月 28 日	http://www.sse.com.cn/	2020 年 9 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况

		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
赵峥嵘	否	5	1	4	0	0	否	1
仇瑜峰	否	9	3	6	0	0	否	0
柯卡生	否	9	2	7	0	0	否	0
刘洪光	否	9	3	6	0	0	否	0
周旭民	否	9	3	6	0	0	否	0
甘湘南	否	9	3	6	0	0	否	0
陆雄文	是	9	3	6	0	0	否	0
吕红兵	是	5	1	4	0	0	否	0
郝叶力	是	0	0	0	0	0	否	0
陆 却 非 (离任)	否	4	2	2	0	0	否	2
刘 啸 东 (离任)	是	4	2	1	0	1	否	0
董 安 生 (离任)	是	9	1	6	1	1	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用不适用

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
陆雄文	公司董事会关于 2019 年	详见上海证券交易所网站	否	

	度保留意见审计报告涉及事项的专项说明	刊登的“董事会审计委员会 2019 年度履职情况报告”及“独立董事关于 2019 年度保留意见审计报告涉及事项的独立意见”		
陆雄文	关于调整独立董事津贴的议案	投弃权票	否	

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司建立有完善的考核指标体系和考核程序，公司董事会对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，并经董事会审议通过后实施。高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据业务收入、目

标利润和经营性现金流量等财务指标以及经营、管理、廉政、安全生产等管理指标完成情况，对照目标责任书对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司内部控制审计报告由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准的无保留意见的报告，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

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、截至报告期末公司近 2 年的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	2020 年	2019 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	473,169,147.25	-323,888,296.21	246.09%	报告期内净利润较上年同期增加所致
流动比率	1.49	1.65	减少 0.16 个百 分点	
速动比率	0.73	0.65	增加 0.08 个百 分点	
资产负债率 (%)	77.57	71.78	增加 5.79 个	

			百分点	
EBITDA 全部债务比	0.03	-0.03	增加0.06个百分点	
利息保障倍数	1.67	-1.21	238.02%	报告期内净利润较上年同期增加所致
现金利息保障倍数	6.83	2.41	183.40%	报告期内经营活动的净现金流量较上年同期增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.91	-1.03	285.44%	报告期内净利润较上年同期增加所致
贷款偿还率(%)	100	100		
利息偿付率(%)	100	100		

八、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。

2020年10月10日，公司已按时兑付2016年度第一期中期票据应付利息。

九、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止于2020年12月31日银行总授信额度为44.1亿元，已使用额度29.66亿元。

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、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

十一、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

信会师报字[2021]第 ZA11633 号

上海新黄浦实业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称新黄浦）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新黄浦 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项如下:

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产开发项目收入	
<p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释(二十四)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释(四十三)。</p> <p>2020 年度,新黄浦实现房地产开发项目收入为 95,283.00 万元,占 2020 年度营业收入总额 79.79%。由于房地产开发项目的收入对新黄浦的利润产生重大影响,因此,我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认事项,我们实施的主要审计程序如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性; 2、 检查新黄浦的房产标准买卖合同条款,以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求; 3、 就本年确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已按照新黄浦的收入确认政策确认; 4、 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货的可变现净值	
<p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释（十）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（十）</p> <p>2020 年 12 月 31 日，新黄浦合并资产负债表的存货账面价值为 875,844.63 万元，包括开发成本和开发产品（以下统称“存货”）875,777.28 万元，占新黄浦 2020 年 12 月 31 日合并资产总额的 43.59%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与编制和监督预算管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键假设，包括与平均净售价有关的关键假设，与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的最新预算进行比较，并将截止 2020 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2019 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性； 5、进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键假设出现此类变动的可能性。

(三) 债务重组	
<p>请参阅财务报表附注十三、(二)新黄浦有关债务重组的说明。</p> <p>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”)与江苏西商钢铁贸易有限公司(以下简称“西商钢贸”)于2020年9月7日、2021年3月1日签订《债务结清协议书》及其补充协议。截至财务报表批准日,上述协议已履行完结。欣龙新干线于2020年度收到西商钢贸支付现金5,000万元、过户房产价值18,740.59万元;于2021年度,欣龙新干线收到西商钢贸支付现金8,000万元、过户房产价值11,659.41万元、过户欣龙新干线25%股权价值3,000万元,总计4.64亿元。</p> <p>该事项对新黄浦2020年度财务报表产生重大影响,因此我们将债务重组的会计处理及附注披露作为关键审计事项。</p>	<p>针对债务重组事项,我们实施的主要审计程序如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、取得并审阅与上述债务重组相关的股东大会决议、董事会决议和管理层会议记录; 2、了解债务重组的方式与具体内容,包括查阅相关协议书、检查西商钢贸返还欠款银行回单原件及欣龙新干线银行对账单相应记录、检查用以抵偿欠款的房产的发票及房地产权证、通过公开信息系统查询欣龙新干线的工商变更登记信息; 3、通过公开信息系统查询债务履行方是否与新黄浦存在关联关系; 4、对管理层聘请的评估师所出具的评估报告结果进行相应复核; 5、检查债务重组事项的会计记录,确定其会计处理是否正确; 6、评价2019年末计提的相关坏账准备3.04亿元的合理性; 7、检查有关债务重组信息的披露是否充分、准确。

四、 其他信息

新黄浦管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新黄浦 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘楨
(项目合伙人)

中国注册会计师：张斌卿

中国·上海

二〇二一年四月二十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		4,418,179,425.90	2,809,827,636.18
结算备付金		11,842,401.77	6,541,209.87
拆出资金			
交易性金融资产		2,589,042.73	50,300,712.98
衍生金融资产			
应收票据		1,000,000.00	
应收账款		70,967,450.18	7,423,951.74
应收款项融资			7,000,000.00
预付款项		2,108,514.99	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		351,351,001.55	198,242,563.69
其中：应收利息		5,303.20	27,840.13
应收股利			1,655,368.55
买入返售金融资产		31,095,130.70	18,585,003.53
存货		8,758,446,260.71	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
其他流动资产		3,437,809,148.34	1,314,967,049.20
流动资产合计		17,085,388,376.87	12,197,732,652.22
非流动资产：			
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		1,504,417,401.25	1,428,128,853.50
其他权益工具投资		112,654,163.65	127,539,267.81
其他非流动金融资产		122,068,214.96	209,711,274.70
投资性房地产		722,926,501.76	562,016,447.73
固定资产		505,577,571.97	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		3,089,443.33	3,992,276.43
开发支出			
商誉			17,836,935.82
长期待摊费用		13,474,719.63	15,565,874.80
递延所得税资产		14,409,411.82	24,292,407.77
其他非流动资产		8,907,684.00	22,730,922.97
非流动资产合计		3,007,525,112.37	2,928,256,061.18
资产总计		20,092,913,489.24	15,125,988,713.40
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债		1,199,234.00	1,327,601.84
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		335,857,756.63	456,836,744.88
预收款项		3,699,702.95	3,353,236,789.55
合同负债		2,688,646,371.56	
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		40,953,278.05	31,668,383.11
应交税费		130,144,962.94	51,062,568.43
其他应付款		1,338,903,045.15	1,300,322,335.91
其中：应付利息		8,205,334.39	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		1,464,801,302.32	86,000,000.00
其他流动负债		5,444,856,326.61	2,109,970,389.46
流动负债合计		11,449,061,980.21	7,390,424,813.18
非流动负债：			
保险合同准备金		15,076,995.17	10,614,523.94
长期借款		1,780,860,000.00	2,532,000,000.00
应付债券			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		50,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债		156,595,745.52	178,784,176.69
其他非流动负债		2,133,715,273.21	247,626,400.00
非流动负债合计		4,136,248,013.90	3,466,330,075.07
负债合计		15,585,309,994.11	10,856,754,888.25
所有者权益（或股东权益）：			
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		132,613,162.36	157,094,092.61
专项储备			
盈余公积		364,976,349.16	362,788,990.81
一般风险准备		2,865,324.23	2,292,344.36
未分配利润		2,236,575,870.64	1,970,550,005.81
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		4,313,067,771.67	4,068,762,498.87
少数股东权益		194,535,723.46	200,471,326.28
所有者权益（或股东权益） 合计		4,507,603,495.13	4,269,233,825.15
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		20,092,913,489.24	15,125,988,713.40

法定代表人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		551,136,385.92	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		3,267,025,104.15	3,605,863,134.07
其中：应收利息			
应收股利			1,655,368.55
存货		11,851,472.57	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		463,667.21	592,482.32
流动资产合计		3,830,476,629.85	3,833,875,113.43
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,520,254,517.01	3,353,965,969.26
其他权益工具投资		112,654,163.65	127,539,267.81
其他非流动金融资产		119,869,270.67	194,688,423.96
投资性房地产		449,088,521.78	468,171,320.42
固定资产		2,870,411.62	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		1,025,116.83	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,448,469.00	1,718,739.00
递延所得税资产		9,875,441.04	20,691,463.34
其他非流动资产		1,154,445.36	20,668,000.00
非流动资产合计		4,218,240,356.96	4,188,605,410.90
资产总计		8,048,716,986.81	8,022,480,524.33
流动负债：			
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		2,300,036.00	2,668,218.00
合同负债		857,142.86	
应付职工薪酬		15,334,396.71	11,589,441.23
应交税费		10,010,106.06	6,290,831.96
其他应付款		1,825,212,284.17	1,816,642,676.49
其中：应付利息		7,395,659.75	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		584,801,302.32	86,000,000.00
其他流动负债		42,857.14	
流动负债合计		2,439,270,286.77	1,923,903,329.19
非流动负债：			
长期借款		1,085,000,000.00	1,171,000,000.00
应付债券			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		50,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债		53,962,577.00	72,808,032.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,188,962,577.00	1,741,113,006.78
负债合计		3,628,232,863.77	3,665,016,335.97
所有者权益（或股东权益）：			
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		132,613,162.36	157,094,092.61
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	362,532,986.14
未分配利润		2,243,795,565.43	2,158,482,058.85
所有者权益（或股东权益）合计		4,420,484,123.04	4,357,464,188.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,048,716,986.81	8,022,480,524.33

法定代表人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		1,332,300,823.06	1,316,165,825.60
其中：营业收入		1,194,129,800.85	1,276,105,232.14
利息收入		45,151,266.00	17,472,554.55
已赚保费			
手续费及佣金收入		93,019,756.21	22,588,038.91
二、营业总成本		1,213,571,381.03	1,416,133,947.96
其中：营业成本		802,566,494.54	933,407,045.88
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		4,487,950.33	1,118,340.95
保单红利支出			

分保费用			
税金及附加		86,512,902.06	72,911,202.09
销售费用		126,925,090.76	107,459,709.89
管理费用		170,447,533.28	191,287,800.02
研发费用			
财务费用		22,631,410.06	109,949,849.13
其中：利息费用		29,532,644.61	119,682,915.96
利息收入		7,013,211.16	10,288,644.26
加：其他收益		8,017,013.90	6,209,989.81
投资收益（损失以“-”号填列）		102,203,247.10	170,904,415.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		66,112,573.69	37,203,048.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）		15,371,914.52	13,675,211.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）		201,378,496.42	-575,531,626.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-17,836,935.82	-14,172,750.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）		396,608.17	-166,228.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		428,259,786.32	-499,049,110.79
加：营业外收入		6,435,402.89	4,415,845.56
减：营业外支出		50,981,913.10	3,852,437.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		383,713,276.11	-498,485,702.50
减：所得税费用		68,620,803.04	43,823,169.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		315,092,473.07	-542,308,872.17
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		315,092,473.07	-542,308,872.17
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）		268,786,203.05	-553,294,937.22

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		46,306,270.02	10,986,065.05
六、其他综合收益的税后净额		-24,480,930.25	44,627,238.87
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-24,480,930.25	44,627,238.87
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-11,163,828.13	22,919,482.00
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-11,163,828.13	22,919,482.00
（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		-13,317,102.12	21,707,756.87
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-13,317,102.12	21,707,756.87
（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		290,611,542.82	-497,681,633.30
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		244,305,272.80	-508,667,698.35
（二）归属于少数股东的综合收益总额		46,306,270.02	10,986,065.05
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.3991	-0.8216
（二）稀释每股收益(元/股)		0.3991	-0.8216

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：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		79,827,419.59	94,660,742.00
减：营业成本		35,911,863.21	33,047,060.20
税金及附加		13,859,993.21	9,340,673.89
销售费用			204,755.66
管理费用		65,280,596.21	82,567,971.29
研发费用			
财务费用		-4,622,552.79	75,604,401.98
其中：利息费用		-3,519,856.25	80,422,031.64
利息收入		1,125,905.94	4,933,325.53
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		154,971,149.36	71,430,463.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		66,112,573.69	37,203,048.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		8,179,146.12	12,160,496.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）		799,670.00	696,805.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-27,085.31	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		133,320,399.92	-21,816,354.98
加：营业外收入			
减：营业外支出		50,127,692.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		83,192,707.92	-21,816,354.98
减：所得税费用		-4,308,157.01	-14,970,618.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		87,500,864.93	-6,845,736.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		87,500,864.93	-6,845,736.83
（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		-24,480,930.25	44,627,238.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-11,163,828.13	22,919,482.00

1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-11,163,828.13	22,919,482.00
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-13,317,102.12	21,707,756.87
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-13,317,102.12	21,707,756.87
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		63,019,934.68	37,781,502.04
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：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,158,141,864.37	2,687,457,951.35
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		140,764,458.17	40,060,593.46

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		1,173,619.14	1,176,055.89
收到其他与经营活动有关的现金		1,496,096,201.33	1,705,587,764.39
经营活动现金流入小计		4,796,176,143.01	4,434,282,365.09
购买商品、接受劳务支付的现金		2,288,380,339.74	2,578,445,370.58
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		193,045,353.89	175,689,895.60
支付的各项税费		223,936,870.63	336,300,361.26
支付其他与经营活动有关的现金		739,042,330.34	1,013,604,827.53
经营活动现金流出小计		3,444,404,894.60	4,104,040,454.97
经营活动产生的现金流量净额		1,351,771,248.41	330,241,910.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,540,245,886.17	3,040,920,942.00
取得投资收益收到的现金		14,282,160.11	61,991,469.46
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	60,239.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			8,295,785.99
收到其他与投资活动有关的现金		2,316,811.73	31,955,676.80
投资活动现金流入小计		1,557,323,869.01	3,143,224,113.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,241,517.56	21,716,612.00
投资支付的现金		1,010,027,762.29	1,819,266,017.10
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			
投资活动现金流出小计		1,033,269,279.85	1,840,982,629.10
投资活动产生的现金流量净额		524,054,589.16	1,302,241,484.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			55,500,000.00
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		775,860,000.00	2,270,440,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		333,000,000.00	190,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,108,860,000.00	2,515,940,000.00
偿还债务支付的现金		597,000,000.00	2,430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		244,510,937.86	450,129,812.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		45,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		534,523,109.99	14,524,957.88
筹资活动现金流出小计		1,376,034,047.85	2,894,654,770.65
筹资活动产生的现金流量净额		-267,174,047.85	-378,714,770.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,608,651,789.72	1,253,768,623.92
加：期初现金及现金等价物余额		2,809,527,636.18	1,555,759,012.26
六、期末现金及现金等价物余额		4,418,179,425.90	2,809,527,636.18

法定代表人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		85,167,377.74	88,831,163.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		603,182,584.95	1,099,960,781.67
经营活动现金流入小计		688,349,962.69	1,188,791,945.45
购买商品、接受劳务支付的现金		10,172,435.36	6,467,664.71

支付给职工及为职工支付的现金		54,492,143.33	62,805,769.82
支付的各项税费		14,543,294.73	187,161,059.64
支付其他与经营活动有关的现金		646,046,221.78	580,157,293.84
经营活动现金流出小计		725,254,095.20	836,591,788.01
经营活动产生的现金流量净额		-36,904,132.51	352,200,157.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		91,920,350.82	1,528,574,895.23
取得投资收益收到的现金		89,098,816.63	1,964,536.37
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		1,014,127,736.63	593,446,825.90
投资活动现金流入小计		1,195,149,904.08	2,123,986,257.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,179,592.12	1,326,337.62
投资支付的现金		101,000,000.00	712,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		528,337,300.00	691,075,717.16
投资活动现金流出小计		633,516,892.12	1,405,302,054.78
投资活动产生的现金流量净额		561,633,011.96	718,684,202.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			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		86,000,000.00	2,328,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102,535,865.00	331,131,576.20
支付其他与筹资活动有关的现金			11,900,000.00
筹资活动现金流出小计		188,535,865.00	2,671,031,576.20
筹资活动产生的现金流量净额		-188,535,865.00	-1,371,031,576.20

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		336,193,014.45	-300,147,216.04
加：期初现金及现金等价物余额		214,943,371.47	515,090,587.51
六、期末现金及现金等价物余额		551,136,385.92	214,943,371.47

法定代表人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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、上年年末余额	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)							-24,480,930.25		2,187,358.35	572,979.87	266,025,864.83		244,305,272.80	-5,935,602.82	238,369,669.98
(一) 综合收益总额							-24,480,930.25				268,786,203.05		244,305,272.80	46,306,270.02	290,611,542.82
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通															

2020 年年度报告

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								2,187,358.35	572,979.87	-2,760,338.22			-45,500,000.00	-45,500,000.00
1. 提取盈余公积								2,187,358.35		-2,187,358.35				
2. 提取一般风险准备									572,979.87	-572,979.87				
3. 对所有者(或股东)的分配													-45,500,000.00	-45,500,000.00
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														

2020 年年度报告

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														-6,741,872.84	-6,741,872.84
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,640,279.28		132,613,162.36		364,976,349.16	2,865,324.23	2,236,575,870.64		4,313,067,771.67	194,535,723.46	4,507,603,495.13

项目	2019 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本 (或 股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其 他				
	优 先 股	永 续 债	其 他													
一、上年年末余额	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																

2020 年年度报告

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															

2020 年年度报告

(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													-954,809.41	-954,809.41	
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：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：段铭华

2020 年年度报告

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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、上年年末余额	673,396,786.00				1,005,958,26 4.76		157,094,092. 61		362,532,986. 14	2,158,482,0 58.85	4,357,464,18 8.36
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				1,005,958,26 4.76		157,094,092. 61		362,532,986. 14	2,158,482,0 58.85	4,357,464,18 8.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-24,480,930. 25		2,187,358.35	85,313,506. 58	63,019,934.6 8
(一) 综合收益总额							-24,480,930. 25			87,500,864. 93	63,019,934.6 8
(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											

2020 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									2,187,358.35	-2,187,358.35	
1. 提取盈余公积									2,187,358.35	-2,187,358.35	5
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											

2020 年年度报告

(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				1,005,958,26 4.76		132,613,162. 36		364,720,344. 49	2,243,795,5 65.43	4,420,484,12 3.04

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	673,396,786. 00				1,005,958,26 4.76		39,981,909.3 9		362,532,986. 14	2,235,892,3 07.63	4,317,762,25 3.92
加：会计政策变更							72,484,944.3 5			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				1,005,958,26 4.76		112,466,853. 74		362,532,986. 14	2,337,043,9 76.11	4,491,398,86 6.75
三、本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）							44,627,238.8 7			-178,561,91 7.26	-133,934,678 .39

2020 年年度报告

(一) 综合收益总额							44,627,238.8			-6,845,736.8	37,781,502.0
							7			3	4
(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										-171,716,180	-171,716,180
										0.43	.43
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-171,716,180	-171,716,180
										0.43	.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											

2020 年年度报告

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				1,005,958,26 4.76		157,094,092. 61		362,532,986. 14	2,158,482,0 58.85	4,357,464,18 8.36

法定代表人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 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12月31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董事会于2021年4月26日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制，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“五、(10) 金融工具”、“(15) 存货”、“(23) 固定资产”、“(29) 无形资产”、“(31) 长期待摊费用”、“(38) 收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

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

本公司采用人民币为记账本位币。

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（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

子公司所有者权益、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所有者权益项目下、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所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，通常表明该多次交易事项为一揽

子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。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

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

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

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(1) 外币业务

外币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

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

—业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

—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；

—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。

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

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

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。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（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。

3.金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，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，与原直接计入所有者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）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，与原直接计入所有者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）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

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

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，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。

对于租赁应收款，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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

本公司将应收账款按类似信用风险特征划分为若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款按信用风险特征确定的分类组合如下：

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄风险组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征
组合 2：合并关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项

对于组合 1 的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期损失率对账表，计算预期信用损失。

对于组合 2 的应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失。

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. 存货的分类和成本

存货分类为：库存商品、开发成本、开发产品等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

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

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

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；开发成本、开发产品以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，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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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计入商品房成本。

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

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

适用 不适用

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或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(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

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附注五、（十）金融资产减值的测试方法及会计处理方法。

17. 持有待售资产

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

22. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本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

固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

固定资产处置

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

(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

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

25. 借款费用

适用 不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

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。

(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	2-5 年	年限平均法	受益期

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、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、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，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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
售楼处装修、酒店改造等	2-10 年	受益期

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的补充养老保险基金。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

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

(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

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹

象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

在房产开发项目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，买方取得相关房产控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 期货经纪手续费收入

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。

2020年1月1日前的会计政策

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。

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

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

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的,在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销;但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的,本公司先确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,本公司转回原已计提的减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

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或非货币性资产,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

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 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。

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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

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)
执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)	第八届五次董事会	本公司执行上述准则对 2020 年当期损益无影响，对 2020 年财务报表科目影响见下述说明。
执行《企业会计准则解释第 13 号》	第八届五次董事会	未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响

其他说明

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初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。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,比较财务报表不做调整。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下(增加/减少):

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	- 5,063,340,044.52	-900,000.00
合同负债	2,688,646,371.56	857,142.86
其他流动负债	240,978,399.75	42,857.14
其他非流动负债	2,133,715,273.21	

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号,以下简称“解释第 13 号”),自 2020 年 1 月 1 日起施行,不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方:企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外,解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方,并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司,合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素,细化了构成业务的判断条件,同时引入“集中度测试”选择,以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号,比较财务报表不做调整,执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会[2019]22 号), 适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行, 重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定, 比较财务报表不做调整, 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会(2020)10 号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行, 允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定, 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理, 并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(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
流动资产:			
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	
非流动资产：			
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	
流动负债：			
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	114,719,721.01	-3,238,517,068.54
合同负债	0.00	892,390,280.28	892,390,280.28
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	2,185,257,800.29	75,287,410.83
流动负债合计	7,390,424,813.18	5,119,585,435.75	-2,270,839,377.43
非流动负债：			
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	2,518,465,777.43	2,270,839,377.43
非流动负债合计	3,466,330,075.07	5,737,169,452.50	2,270,839,377.43
负债合计	10,856,754,888.25	10,856,754,888.25	0.00
所有者权益（或股东权益）：			
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
流动资产:			
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	
非流动资产:			
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	
流动负债：			
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	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	
流动负债合计	1,923,903,329.19	1,923,903,329.19	
非流动负债：			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
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

(4). 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

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	3,353,236,789.55	114,719,721.01	-3,238,517,068.54		-3,238,517,068.54
合同负债		892,390,280.28	892,390,280.28		892,390,280.28
其他流动负债	2,109,970,389.46	2,185,257,800.29	75,287,410.83		75,287,410.83
其他非流动负债	247,626,400.00	2,518,465,777.43	2,270,839,377.43		2,270,839,377.43

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、按房地产开发项目预收款（不含增值税）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	124,748.09	107,905.86
银行存款	1,693,179,266.86	1,345,551,022.29
其他货币资金	2,724,875,410.95	1,464,168,708.03
合计	4,418,179,425.90	2,809,827,636.18
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注：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2,633,249,594.89元。

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
履约保证金		300,000.00
合计		300,000.00

结算备付金

按类别列示

类别	期末余额	年初余额
公司备付金	11,842,401.77	6,541,209.87

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	11,842,401.77		11,842,401.77	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	2,589,042.73	50,300,712.98
其中：		
债务工具投资		10,120,000.00
权益工具投资		
衍生金融资产	200,000.00	503,806.00
其他	2,389,042.73	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	2,589,042.73	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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,000,000.00	
商业承兑票据		
银行承兑汇票		
合计	1,000,000.00	

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用√不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用√不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用√不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用√不适用

按单项计提坏账准备：

□适用√不适用

按组合计提坏账准备：

□适用√不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用√不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用√不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	76,030,011.11
1 至 2 年	401,629.10
2 至 3 年	11,532.00
3 年以上	
3 至 4 年	11,532.00
4 至 5 年	12,032.00
5 年以上	188,783.60
减：坏账准备	-5,688,069.63
合计	70,967,450.18

(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

	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	59,199,540.80	77.23	4,749,540.80	8.02	54,450,000.00	97,760.00	1.23	97,760.00	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	59,199,540.80	77.23	4,749,540.80	8.02	54,450,000.00	97,760.00	1.23	97,760.00	100.00	
按组合计提坏账准备	17,455,979.01	22.77	938,528.83	5.38	16,517,450.18	7,858,933.27	98.77	434,981.53	5.53	7,423,951.74
其中：										
账龄分析法计提坏账准备组合	17,455,979.01	22.77	938,528.83	5.38	16,517,450.18	7,858,933.27	98.77	434,981.53	5.53	7,423,951.74
合计	76,655,519.81	100	5,688,069.63		70,967,450.18	7,956,693.27	100	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
应收保理款	55,000,000.00	550,000.00	1.00	信用风险未显著增加
仪征众成涤纶有限公司	4,101,780.80	4,101,780.80	100.00	预计无法收回
上海市机电房产有限公司	97,760.00	97,760.00	100.00	预计无法收回
合计	59,199,540.80	4,749,540.80	8.02	

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: 账龄分析法计提坏账准备组合

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)	16,928,230.31	846,411.52	5.00
1-2 年	401,629.10	40,162.91	10.00
2-3 年	11,532.00	1,729.80	15.00
3-4 年	11,532.00	2,306.40	20.00
4-5 年	12,032.00	2,406.40	20.00
5 年以上	91,023.60	45,511.80	50.00
合计	17,455,979.01	938,528.83	

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	
单项计提预期 信用损失的应 收账款	97,760.00	4,651,780.80				4,749,540.80
按组合计提预 期信用损失的	434,981.53	503,547.30				938,528.83

应收账款						
合计	532,741.53	5,155,328.10				5,688,069.63

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
上海住信建设发展有限公司	55,000,000.00	71.75	550,000.00
信深(上海)汽车销售有限公司	11,146,370.50	14.54	557,318.53
扬州友财健安商贸有限公司	4,358,952.00	5.69	217,947.60
仪征众成涤纶有限公司	4,101,780.80	5.35	4,101,780.80
合计	74,607,103.30	97.33	5,427,046.93

(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	上年年末余额	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			
合计	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	1,842,314.99	87.38	120,846,022.92	99.92
1 至 2 年	163,500.00	7.75	102,700.00	0.08
2 至 3 年	102,700.00	4.87		
3 年以上				
合计	2,108,514.99	100.00	120,948,722.92	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

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	5,303.20	27,840.13
应收股利		1,655,368.55
其他应收款	351,345,698.35	196,559,355.01
合计	351,351,001.55	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		
基金产品	5,303.20	27,840.13
合计	5,303.20	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	276,543,557.62
1 至 2 年	238,611,762.60
2 至 3 年	1,409,085.50
3 年以上	
3 至 4 年	91,524,473.34
4 至 5 年	2,000,000.00
5 年以上	3,199,368.96
减值准备	-261,942,549.67
合计	351,345,698.35

(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
债务重组欠款	226,594,080.00	464,000,000.00
借款	189,284,269.50	89,284,269.50
政府托管房产销售资金	135,988,871.02	
暂付款	21,786,312.00	5,516,000.00
押金、保证金	14,018,293.17	22,133,432.17
动迁房安置款	12,919,681.00	
物业保证金	9,978,719.01	11,614,302.91
代垫款	1,829,216.85	1,497,769.50
代收代付款、备用金等	888,805.47	989,955.12
合计	613,288,248.02	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	4,867,904.69		393,608,469.50	398,476,374.19
--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	872,095.48			872,095.48
本期转入			100,000,000.00	100,000,000.00
本期转回			237,405,920.00	237,405,920.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	5,740,000.17		256,202,549.50	261,942,549.67

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)	
上年年末余额	41,427,259.70		553,608,469.50	595,035,729.20
上年年末余额在本期	41,427,259.70		553,608,469.50	595,035,729.20
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

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)	
--转回第一阶段				
本期新增	155,658,438.82			155,658,438.82
本期转入			100,000,000.00	100,000,000.00
本期终止确认			237,405,920.00	237,405,920.00
其他变动				
期末余额	197,085,698.52		416,202,549.50	613,288,248.02

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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	552,191,420.52	90.04	256,202,549.50	46.40	295,988,871.02	553,608,469.50	93.04	393,608,469.50	71.10	160,000,000.00
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	551,867,220.52	89.99	255,878,349.50	46.37	295,988,871.02	553,284,269.50	92.99	393,284,269.50	71.08	160,000,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	324,200.00	0.05	324,200.00	100.00		324,200.00	0.05	324,200.00	100.00	
按组合计提坏账准备	61,096,827.50	9.96	5,740,000.17	9.39	55,356,827.33	41,427,259.70	6.96	4,867,904.69	11.75	36,559,355.01
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	61,096,827.50	9.96	5,740,000.17	9.39	55,356,827.33	41,427,259.70	6.96	4,867,904.69	11.75	36,559,355.01

类别	期末余额					上年年末余额				
	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 (%)	
合计	613,288,248.02	100.00	261,942,549.67		351,345,698.35	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			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
江苏西商钢铁贸易有限公司	226,594,080.00	66,594,080.00	29.39	详见本附注十六、(二)政府托管房产销售资金, 无信用损失风险
常州正泰房产居间服务有限公司	135,988,871.02			
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
北京耀莱投资有限公司(注)	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	预计无法收回
福建省闽中有机食品有限公司	89,284,269.50	89,284,269.50	100.00	预计无法收回
合计	552,191,420.52	256,202,549.50		

注: 本公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司(以下简称“新黄浦投资”)于 2017 年 12 月通过爱建信托向北京耀莱投资有限公司发放信托贷款 1 亿元, 该款项上年年末在一年内到期的其他非流动资产列报(已全额计提坏账准备)。本期爱建信托将债权全部原状转让给新黄浦投资, 公司转入其他应收款列报。

组合计提项目: 按账龄组合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)	40,553,831.44	2,027,734.33	5.00
1-2 年	12,017,682.60	1,201,768.26	10.00
2-3 年	1,142,316.00	171,347.40	15.00
3-4 年	2,507,828.50	501,565.70	20.00
4-5 年	2,000,000.00	400,000.00	20.00
5 年以上	2,875,168.96	1,437,584.48	50.00
合计	61,096,827.50	5,740,000.17	

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		237,405,920.00		100,000,000.00	256,202,549.50
按组合计提坏账准备	4,867,904.69	872,095.48				5,740,000.17
合计	398,476,374.19	872,095.48	237,405,920.00		100,000,000.00	261,942,549.67

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
江苏西商钢铁贸易有限公司	237,405,920.00	
合计	237,405,920.00	

见附注十六、(二)。

(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	欠款	226,594,080.00	1-2 年(含 2 年)	36.95	66,594,080.00
常州正泰房产居间服务有限公司	政府托管房产销售资金	135,988,871.02	1 年以内	22.17	
北京耀莱投资有限公司	借款	100,000,000.00	3-4 年	16.31	100,000,000.00
福建省闽中有机食品有限公司	借款	89,284,269.50	3-4 年	14.56	89,284,269.50
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	动迁房安置款	12,919,681.00	1 年以内	2.11	645,984.05
合计		564,786,901.52		92.10	256,524,333.55

(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

买入返售金融资产

项目	期末余额	年初余额
债券	31,095,130.70	18,585,003.53

其中：国债	31,095,130.70	18,585,003.53
减：减值准备		
账面价值	31,095,130.70	18,585,003.53

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	673,435.65		673,435.65	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	8,161,195,637.54		8,161,195,637.54	6,302,730,473.10		6,302,730,473.10
开发产品	601,989,619.51	5,412,431.99	596,577,187.52	986,948,736.89	5,757,727.80	981,191,009.09
合计	8,763,858,692.70	5,412,431.99	8,758,446,260.71	7,302,352,142.41	5,757,727.80	7,296,594,414.61

(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	上年年末余额
新黄浦花园名 都四象府(CD 地块)	2017-6-1	2020-5-1	1,050,000,000.00		225,211,190.97
松江南站欣哲	2017-8-1	2020-12-11	1,438,560,000.00	1,076,009,122.02	915,511,056.13

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
苑 (191204)					
松江南站欣畅苑 (191401)	2017-8-1	2020-10-18	708,535,300.00	525,600,241.12	453,448,349.15
新黄浦花园名都四象府 (ABD 地块)	2019-4-1	2022-3-1	660,000,000.00	386,177,189.53	217,193,684.97
景浦华苑	2018-7-1	2022-9-30	3,409,460,000.00	2,261,705,143.51	1,813,817,792.82
奉贤南桥基地欣平苑	2018-1-1	2021-5-1	777,153,800.00	574,740,340.28	454,720,345.91
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	2018-6-1	2021-8-1	1,769,727,000.00	1,213,217,091.36	504,785,472.66
新黄浦唐南 CX 地块 (玉象府)	2019-11-1	2023-1-1	1,328,920,000.00	705,739,715.63	542,621,060.65
闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元	2019-7-1	2022-4-1	2,248,300,900.00	1,034,672,759.06	844,848,428.97
闵行区梅陇镇 02-03A-01a 地块	2020-3-10	2022-9-1	1,040,000,000.00	383,334,035.03	330,573,090.87
合计				8,161,195,637.54	6,302,730,473.10

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房		26,059,907.08		669,948.81	25,389,958.27
科技京城	2000 年	13,015,992.93		1,548,817.63	11,467,175.30
青浦区徐泾北欣乐苑	2013 年	1,471,054.01		566,126.34	904,927.67

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
青浦区徐泾北 欣沁苑	2015 年	318,415,740.92	9,676,856.36	19,132,108.79	308,960,488.49
佘山逸品	2016 年	261,328,993.50		203,823,379.98	57,505,613.52
新黄浦花园名 都四象府（CD 地块）	2020 年	362,439,441.59	226,618,707.50	395,514,299.69	193,543,849.40
合计		986,948,736.89	236,295,563.86	621,254,681.24	601,989,619.51

(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			345,295.81		5,412,431.99
合计	5,757,727.80			345,295.81		5,412,431.99

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			345,295.81		1,794,140.40
合计	5,757,727.80			345,295.81		5,412,431.99

(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率
			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	10,614,679.80			33,400,138.14	5.83%
松江南站欣哲苑（191204）	70,758,566.61	28,674,923.84			99,433,490.45	4.75%
松江南站欣畅苑（191401）	20,366,087.71	10,060,465.87			30,426,553.58	4.75%
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	16,467,731.54	1,084,854.43			17,552,585.97	6.36%
青浦区徐泾北欣沁苑	28,510,903.56				28,510,903.56	
新黄浦花园名都四象府（CD 地块）	5,966,444.57	5,398,400.00	6,835,800.45		4,529,044.12	8.00%
佘山逸品	24,761,032.87		13,095,384.58		11,665,648.29	
景浦华苑	150,540,600.00	116,163,806.95			266,704,406.95	5.97%
新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	2,041,100.00	18,961,921.11			21,003,021.11	6.37%
新黄浦唐南 CX 地块（玉象府）		7,528,520.84			7,528,520.84	6.37%
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	15,080,863.86			23,054,715.29	5.80%
闵行区梅龙镇 02-03A01 地块	472,368.69	4,521,439.05			4,993,807.74	6.37%
合计	350,644,145.32	218,089,875.75	19,931,185.03		548,802,836.04	

(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

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

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		317,301,387.50
一年内到期的其他债权投资		50,000,000.00
合计		367,301,387.50

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	5,994,252.31	
应收退货成本		
增值税留抵税额	135,101,275.75	102,132,379.08
待抵扣进项税	47,634,153.46	8,242,261.13
待认证进项税		1,132.08
预交增值税	117,091,286.79	85,643,380.18
预缴企业所得税	29,897,901.72	20,351,566.48
预缴其他税金	46,389,964.28	27,553,763.21
应收货币保证金	2,808,549,423.09	801,436,121.80
应收结算担保金	26,966,586.74	10,056,957.85
存出保证金	15,661,552.20	14,027,481.39
固定收益类投资产品	223,500,000.00	252,000,000.00
应收质押保证金	21,022,752.00	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
减：减值准备（注）	-140,000,000.00	-110,000,000.00
合计	3,437,809,148.34	1,314,967,049.20

注：上海智富茂城置业有限公司收购意向金本期计提减值准备 3,000 万元，累计计提 5,000 万元，详见附注十六、8。

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	1,715,320,558.20	260,538,392.59
1. 结算准备金	2,000,000.00	12,691,827.89
2. 交易保证金	1,713,320,558.20	247,846,564.70
二、上海期货交易所	305,743,456.31	246,162,927.96
1. 结算准备金	9,049,557.31	12,258,050.51
2. 交易保证金	296,693,899.00	233,904,877.45

项目	期末余额	年初余额
三、大连商品交易所	481,949,623.15	165,306,859.31
1. 结算准备金	81,870,813.15	31,752,996.76
2. 交易准备金	400,078,810.00	133,553,862.55
四、郑州商品交易所	261,041,169.05	104,760,760.12
1. 结算准备金	56,730,809.61	40,777,567.95
2. 交易保证金	204,310,359.44	63,983,192.17
五、上海能源交易中心	44,494,616.38	24,667,181.82
1. 结算准备金	7,003,108.38	12,404,869.32
2. 交易保证金	37,491,508.00	12,262,312.50
合计	2,808,549,423.09	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	26,966,586.74	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	21,022,752.00	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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用不适用

其他说明

适用不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用不适用

(3). 减值准备计提情况

适用不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用不适用

其他说明：

适用不适用

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用不适用

其他说明

适用不适用

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		5,506,923.82	820,368.57							
中泰信托投资有限 责任公司	1,341,609,356.47			64,732,547.14	-13,883,491.51					1,392,458,412.10	
江西瑞奇期货经纪 有限公司	80,832,941.78			559,657.98	566,389.39					81,958,989.15	
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	29,000,000.00								30,000,000.00	
小计	1,440,708,043.96	29,000,000.00	5,506,923.82	66,112,573.69	-13,317,102.12					1,516,996,591.71	12,579,190.46
合计	1,440,708,043.96	29,000,000.00	5,506,923.82	66,112,573.69	-13,317,102.12					1,516,996,591.71	12,579,190.46

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	112,654,163.65	127,539,267.81
合计	112,654,163.65	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	2,198,944.29	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	2,198,944.29	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	119,869,270.67	184,670,124.55
其中：权益工具投资	119,869,270.67	184,670,124.55
债务工具投资		
合计	122,068,214.96	209,711,274.70

其他说明：

适用 不适用

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	184,116,311.27			184,116,311.27
(1) 外购	184,116,311.27			184,116,311.27
(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	1,150,929,102.92			1,150,929,102.92
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	23,206,257.24			23,206,257.24
(1) 计提或摊销	23,206,257.24			23,206,257.24
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	423,637,131.02			423,637,131.02

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	722,926,501.76			722,926,501.76
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	505,577,571.97	516,441,799.65
固定资产清理		
合计	505,577,571.97	516,441,799.65

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	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			3,312,630.97	8,919,646.75	5,684,681.46	17,916,959.18
（1）购置			3,312,630.97	8,919,646.75	5,684,681.46	17,916,959.18
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
3. 本期减少金额			1,483,717.09	347,112.85	2,988.00	1,833,817.94
（1）处置或报废			1,483,717.09	347,112.85	2,988.00	1,833,817.94
（2）合并范围变化而减少						
4. 期末余额	559,754,728.65	70,904,564.60	11,274,948.43	33,902,438.79	12,388,517.17	688,225,197.64
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	22,246,348.44	718,548.91	1,005,020.48	4,596,280.12	110,013.92	28,676,211.87
（1）计提	22,246,348.44	718,548.91	1,005,020.48	4,596,280.12	110,013.92	28,676,211.87

3. 本期减少 金额			1,402,981.35	325,861.60		1,728,842.95
(1) 处置或 报废			1,402,981.35	325,861.60		1,728,842.95
(2) 合并范围 变化而减少						
4. 期末余额	117,481,814.22	40,919,771.92	5,446,023.73	12,812,448.60	3,105,155.60	179,765,214.07
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	439,390,502.83	29,984,792.68	5,828,924.70	21,089,990.19	9,283,361.57	505,577,571.97
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：

适用不适用

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

(1). 工程物资情况

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				3,559,732.45		3,559,732.45
(1)购置				3,559,732.45		3,559,732.45
(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			8,509,784.52		8,509,784.52
二、累计摊销					
1.期初余额			957,775.64		957,775.64
2.本期增加金额			4,462,565.55		4,462,565.55
(1) 计提			4,462,565.55		4,462,565.55
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额			5,420,341.19		5,420,341.19
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			3,089,443.33		3,089,443.33
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	17,836,935.82				32,009,686.08
合计	14,172,750.26	17,836,935.82				32,009,686.08

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用□不适用

本公司将新黄浦（浙江）投资发展有限公司（以下简称新黄浦浙投）所持开发项目四象府及湖州南浔花园名都大酒店认定为收购新黄浦浙投 60% 股权时形成商誉的资产组，资产组账面价值具体如下：

项目	2020 年 12 月 31 日
存货	595,619,716.00
固定资产	472,984,944.04
无形资产	77,262.35
商誉	29,728,226.36
资产组合计	1,098,410,148.75

(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

本公司期末对收购新黄浦浙投形成的商誉进行了减值测试，并聘请了上海申威资产评估有限公司对其可回收价值进行了评估，出具了相关资产组可回收价值的资产评估报告（沪申威评报字（2021）第 2035 号）。经测试，因收购上述子公司形成的商誉随本期四象府的销售发生减值 17,836,935.82 元，具体如下：

项目	新黄浦（浙江）投资发展有限公司
商誉账面余额	32,009,686.08
商誉减值准备余额	14,172,750.26
商誉的账面价值	17,836,935.82
未确认归属少数股东权益的商誉价值	11,891,290.54
包含未确认归属于少数股东的商誉价值	29,728,226.36
资产组或资产组合的账面价值	1,068,681,922.39
包含整体商誉的资产组或资产组合的账面价值	1,098,410,148.75
资产组或资产组合的公允价值减去处置费用后的净额	1,066,000,000.00
商誉减值损失	29,728,226.36
其中：归属母公司	17,836,935.82

(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		270,270.00		1,448,469.00
科技京城改造项目	1,870,162.83		723,934.20		1,146,228.63
科技京城装修费	8,595,979.51		1,085,808.00		7,510,171.51
售楼处装修费	1,643,882.27	59,036.70	1,075,527.75		627,391.22
花园酒店暖气改造		1,428,000.00	35,700.00		1,392,300.00
其他	1,737,111.19		386,951.92		1,350,159.27
合计	15,565,874.80	1,487,036.70	3,578,191.87		13,474,719.63

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	10,545,363.72	2,636,340.94	11,556,422.16	2,889,105.56
内部交易未实现利润	16,385,692.96	4,096,423.24	12,787,494.88	3,196,873.72
可抵扣亏损	30,706,590.56	7,676,647.64	72,825,713.96	18,206,428.49
合计	57,637,647.24	14,409,411.82	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				
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	118,030,772.33	29,507,693.08	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	77,262.37	19,315.59	157,883.95	39,470.99
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	86,532,670.67	21,633,167.67	68,675,863.41	17,168,965.85
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	112,320,797.65	28,080,199.43	205,559,426.36	51,389,856.59
非同一控制下的企业合并存货公允价值高于计税基础	104,406,034.07	26,101,508.49	110,273,437.26	27,568,359.29
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	24,027,140.84	6,006,785.21	26,807,185.68	6,701,796.42
合计	626,382,982.11	156,595,745.52	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	194,383,485.66	171,716,586.22
资产减值准备	514,613,177.24	725,454,346.64
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	7,086,811.88	-
合计	716,083,474.78	897,170,932.86

(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		15,779,986.26	
2021 年	9,491,045.72	11,446,136.20	
2022 年	7,142,844.15	7,801,822.54	
2023 年	7,555,356.62	20,564,163.81	
2024 年	114,588,596.91	116,124,477.41	
2025 年	55,605,642.26		
合计	194,383,485.66	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	6,353,238.64		6,353,238.64			
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						

预付固定资产、在建工程、投资性房地产购置款	1,154,445.36		1,154,445.36	662,922.97		662,922.97
预付无形资产等购置款				668,000.00		668,000.00
预付投资类款项				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	8,907,684.00		8,907,684.00	22,730,922.97		22,730,922.97

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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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	1,185,623.00	1,313,990.84	1,199,234.00
其中：				
衍生金融负债	1,327,601.84	1,185,623.00	1,313,990.84	1,199,234.00
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	1,185,623.00	1,313,990.84	1,199,234.00

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

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)	258,556,970.93	344,850,600.98
1-2年	74,686,322.68	2,739,371.03
2-3年	11,511.00	87,539,983.01
3年以上	2,602,952.02	21,706,789.86
合计	335,857,756.63	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
上海建设工程有限公司	73,662,989.00	尚未结算
上海新建设工程咨询有限公司	819,000.00	尚未结算

合计	74,481,989.00	
----	---------------	--

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)	3,665,936.00	104,547,270.11
1-2 年		33,766.95
2-3 年	33,766.95	
3 年以上		10,138,683.95
合计	3,699,702.95	114,719,721.01

(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
预收房地产销售款	2,686,854,673.87	891,784,555.19
预收酒店房款	1,238,660.89	
预收物业管理费	429,640.57	497,423.21
预收车位管理费	123,396.23	108,301.88
合计	2,688,646,371.56	892,390,280.28

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	预计竣工时间	预售比例
外购商品房	857,142.86	已竣工	
佘山逸品	22,793,425.71	已竣工	98.70%
新黄浦花园名都四象府	213,529,598.16	已竣工	92.56%
松江南站欣哲苑（191204）	516,229,033.03	已竣工	95.20%
松江南站欣畅苑（191401）	205,145,037.07	已竣工	95.69%
新顾城 0419-01 地块	1,332,370,120.34	已竣工	93.39%
奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	395,930,316.70	已竣工	65.76%
合计	2,686,854,673.87		

(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	197,113,133.84	187,837,295.91	40,849,834.27
二、离职后福利-设定提存计划	94,386.77	5,983,368.19	6,036,811.18	40,943.78
三、辞退福利		814,636.60	752,136.60	62,500.00
四、一年内到期的其他福利				

合计	31,668,383.11	203,911,138.63	194,626,243.69	40,953,278.05
----	---------------	----------------	----------------	---------------

(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	167,060,876.24	157,947,057.77	40,358,344.48
二、职工福利费		5,367,889.94	5,367,889.94	
三、社会保险费	48,456.86	7,684,338.20	7,675,150.73	57,644.33
其中：医疗保险费	43,660.46	6,799,174.98	6,790,227.81	52,607.63
工伤保险费	977.70	48,568.43	49,546.13	
生育保险费	3,818.70	836,594.79	835,376.79	5,036.70
四、住房公积金	25,957.00	9,473,113.87	9,480,849.87	18,221.00
五、工会经费和职工教育经费	255,056.47	7,526,915.59	7,366,347.60	415,624.46
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	31,573,996.34	197,113,133.84	187,837,295.91	40,849,834.27

(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
基本养老保险	90,630.94	2,161,898.00	2,213,903.38	38,625.56
失业保险费	3,755.83	77,493.19	78,930.80	2,318.22
企业年金缴费		3,743,977.00	3,743,977.00	
合计	94,386.77	5,983,368.19	6,036,811.18	40,943.78

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	11,454,170.85	2,071,197.89
消费税		
营业税		
企业所得税	53,173,040.43	40,691,960.63
个人所得税	1,939,854.66	1,254,241.41
城市维护建设税	84,678.44	159,667.64
房产税	4,316,701.39	6,245,791.24
土地增值税	56,570,397.18	
教育费附加	39,266.92	72,803.59
地方教育费附加	25,674.90	47,948.79
土地使用税	1,999,648.49	277,327.55
印花税	541,529.68	241,629.69
合计	130,144,962.94	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	8,205,334.39	13,692,466.42
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款	1,310,781,300.60	1,266,713,459.33
合计	1,338,903,045.15	1,300,322,335.91

其他说明：

适用不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,084,152.90	2,461,828.06
企业债券利息	5,116,438.36	5,116,438.36
项目借款应付利息		6,114,200.00
上交所质押回购利息	4,743.13	
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
非次级债券利息		
合计	8,205,334.39	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

(1). 分类列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		

应付股利-XXX		
应付股利-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	31,244,753.62	81,731,747.45
项目借款及利息	1,057,802,511.11	924,031,400.00
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,828,240.93
押金、保证金及定金	169,989,110.31	209,396,531.04
其他	24,447,321.25	22,879,286.78
代收款项	480,882.02	3,209,831.78
维修基金	18,727,569.54	18,721,229.57
应付费用	2,261,327.50	915,191.78
合计	1,310,781,300.60	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	581,217,511.11	子公司少数股东借款
上海瑷崇企业管理中心	90,000,000.00	子公司项目借款

维修基金	18,721,129.57	维修基金
动迁户未领补偿款	2,075,626.96	尚未结算
合计	692,014,267.64	

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	966,000,000.00	86,000,000.00
1年内到期的应付债券	498,801,302.32	
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
合计	1,464,801,302.32	86,000,000.00

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
应付质押保证金	21,022,752.00	3,522,006.00
政府补助	8,550,000.00	9,700,000.00
应付货币保证金	5,169,365,680.30	2,016,589,888.22
合同负债待转销项税	240,978,399.75	75,287,410.83

合并结构化主体少数股东权益部分	4,939,494.56	9,449,695.24
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	5,444,856,326.61	2,185,257,800.29

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	10,954	2,177,656,656.50	6,701	1,078,179,096.12
法人	764	2,991,709,023.80	482	938,410,792.10
合计	11,718	5,169,365,680.30	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

期货风险准备金

项目	年初余额	本期计提数	本期使用数	期末余额
期货风险准备金	10,614,523.94	4,462,471.23		15,076,995.17

注：本期期货风险准备金系按手续费收入的 5% 计提。

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	695,860,000.00	1,361,000,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押加保证借款	1,085,000,000.00	1,171,000,000.00
合计	1,780,860,000.00	2,532,000,000.00

长期借款分类的说明:

抵押情况详见本附注十四/（一）。

其他说明，包括利率区间:

适用 不适用

公司长期贷款利率为 4.475%-6.37%;

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		497,304,974.44
合计		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		22,500,000.00	-1,496,327.88		498,801,302.32
合计				500,000,000.00	497,304,974.44		22,500,000.00	-1,496,327.88		498,801,302.32

应付债券说明：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, 到期日为 2021 年 10 月 10 日, 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

其他说明:

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用√不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□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

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼		50,000,000.00	
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计		50,000,000.00	

注：本期计提四川大楼未决诉讼 5,000 万元，详见附注十六、8。

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	1,984,204,759.11	2,083,338,878.38
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
待转销项税额	149,510,514.10	187,500,499.05
合计	2,133,715,273.21	2,518,465,777.43

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	预计竣工时间
科技京城	8,796,660.07	已竣工
青浦区徐泾北欣沁苑	319,067,197.92	已竣工
新黄浦花园名都(四象府 A、B、D)	319,419,806.38	2022.03
新黄浦唐南 CX 地块(玉象府)	28,879,746.79	2023.01
松江南站欣哲苑(191204)	407,807,334.17	已竣工
松江南站欣畅苑(191401)	246,926,936.91	已竣工
新顾城 0419-01 地块	43,976,715.39	已竣工
景浦华苑	609,330,361.47	2021.12
合计	1,984,204,759.11	

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 期转 入损 益	减：前 期计 入其 他综 合收 益当 期转 入留 存收 益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税 后 归 属 于 少 数 股 东	
一、不能重分类进 损益的其他综合 收益	95,404,426.35	-14,885,104.16			-3,721,276.03	-11,163,828.13		84,240,598.22
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	-14,885,104.16			-3,721,276.03	-11,163,828.13		84,240,598.22
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	-13,317,102.12				-13,317,102.12		48,372,564.14
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	61,689,666.26	-13,317,102.12				-13,317,102.12		48,372,564.14
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	-28,202,206.28			-3,721,276.03	-24,480,930.25		132,613,162.36

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	2,187,358.35		336,954,397.67
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	2,187,358.35		364,976,349.16

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

一般风险准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	2,292,344.36	572,979.87		2,865,324.23

说明：本期子公司华闻期货有限公司计提一般风险准备 22,979.87 元，子公司上海新浦晟商业保理有限公司计提一般风险准备 550,000.00 元

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	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	268,786,203.05	-553,294,937.22
减: 提取法定盈余公积	2,187,358.35	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	572,979.87	
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	2,236,575,870.64	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	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72
其他业务	15,248,518.09	12,078,408.11	36,686,483.58	10,215,534.16
合计	1,194,129,800.85	802,566,494.54	1,276,105,232.14	933,407,045.88

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	1,021,007,269.76	628,984,784.67	1,135,948,002.81	846,676,082.52
(2) 旅游饮食服务业	34,432,884.68	45,882,870.09	36,775,671.61	49,721,029.26
(3) 住宿和餐饮业	28,704,352.04	31,604,109.59	36,754,115.08	11,248,224.81
(4) 金融业	91,943,456.56	84,016,322.08	26,770,121.22	15,546,175.13
(5) 批发和零售业	2,793,319.72		3,170,837.84	
合计	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72

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	952,830,028.15	605,255,732.80	1,059,528,727.13	821,445,542.74
(2) 物业管理服务	34,432,884.68	45,882,870.09	36,775,671.61	49,721,029.26
(3) 房地产出租	68,177,241.61	23,729,051.87	76,419,275.68	25,230,539.78
(4) 酒店业	28,704,352.04	31,604,109.59	36,754,115.08	11,248,224.81
(5) 金融服务	91,943,456.56	84,016,322.08	26,770,121.22	15,546,175.13
(6) 贸易业务	2,793,319.72		3,170,837.84	
合计	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72

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	488,195,837.16	374,348,373.28	687,319,514.53	586,616,410.99
浙江	690,685,445.60	416,139,713.15	552,099,234.03	336,575,100.73
合计	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72

利息收入和手续费收入

收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
利息净收入	45,151,266.00	17,472,554.55
手续费及佣金净收入	93,019,756.21	22,588,038.91
合计	138,171,022.21	40,060,593.46

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

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：

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	276,074.36	1,028,551.79
城市维护建设税	1,628,970.63	3,922,624.97
教育费附加	748,081.85	2,266,438.46
地方教育费附加	732,784.77	1,270,686.66
资源税		
土地增值税	71,147,263.38	51,025,894.99
房产税	9,161,640.34	10,144,295.39
土地使用税	892,315.15	1,654,813.19
车船使用税	3,240.00	5,400.00
印花税	1,289,131.99	1,509,907.18
环境保护税	630,583.59	
其他	2,816.00	82,589.46
合计	86,512,902.06	72,911,202.09

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	126,925,090.76	107,459,709.89
合计	126,925,090.76	107,459,709.89

项目	本期金额	上期金额
合计	126,925,090.76	107,459,709.89
其中主要项目如下：		
佣金	12,386,187.24	36,529,251.47
职工薪酬	48,989,441.46	36,674,160.33
长期待摊费用摊销	1,111,227.75	1,470,842.04
租赁费	6,983,682.79	6,430,663.59
广告费	2,122,496.65	1,610,557.69
宣传推广费	4,830,881.29	5,291,478.08
水电费	1,629,372.06	2,202,809.95

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	170,447,533.28	191,287,800.02
合计	170,447,533.28	191,287,800.02

项目	本期金额	上期金额
合计	170,447,533.28	191,287,800.02
其中主要项目如下：		
职工薪酬	104,319,261.71	106,082,071.49

折旧费	5,318,018.83	24,987,809.50
长期待摊费用摊销	2,466,964.12	2,621,172.09
办公费	2,940,868.28	1,985,021.99
修理费	3,669,295.32	4,687,634.61
咨询费	4,063,869.59	17,432,401.39
信息费	22,990,606.67	12,307,986.40

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
利息支出	29,532,644.61	119,682,915.96
利息收入	-7,013,211.16	-10,288,644.26
汇兑损益	-160,667.40	43,263.37
其他	272,644.01	512,314.06
合计	22,631,410.06	109,949,849.13

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
政府补助-税费返还		400,799.20
政府补助-其他	7,933,255.45	5,669,207.00
进项税加计抵减	83,758.45	139,983.61
合计	8,017,013.90	6,209,989.81

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	-------------

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	4,180,000.00	820,000.00	与收益相关
科技京城专项基金补贴		2,117,817.64	与收益相关
重点企业产业扶持资金	2,700,000.00	2,100,000.00	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		557,890.00	与收益相关
税收补贴		400,799.20	与收益相关
财政补贴	1,010,419.03		与收益相关
稳岗补贴款	42,836.42	73,499.36	与收益相关
合计	7,933,255.45	6,070,006.20	

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	66,112,573.69	37,203,048.39
处置长期股权投资产生的投资收益	89,996.32	36,910,584.03
交易性金融资产在持有期间的投资收益	512,028.40	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,943,350.08	
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	-7,860,329.62	14,121,327.13
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的投资收益	1,000,098.00	3,619,904.92
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,443,678.43	6,684,803.16

处置一年内到期的非流动资产取得的投资收益	23,271,141.47	38,225,646.42
处置其他流动资产取得的投资收益	5,934,804.28	13,620,957.98
处置一年内到期的非流动资产	641,095.89	
其他流动资产在持有期间的投资收益	9,135,257.36	20,518,143.65
场外期权收益	-1,020,447.20	
合计	102,203,247.10	170,904,415.68

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	8,476,271.65	-247,879.52
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	548,038.43	-552,960.43
交易性金融负债	24,126.72	-122,788.72
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	6,871,516.15	14,045,879.92
合计	15,371,914.52	13,675,211.68

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	5,155,328.10	-178,781.71

其他应收款坏账损失	872,095.48	340,710,408.10
其他应收款坏账损失转回	-237,405,920.00	
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		
其他流动资产减值损失（智富茂城意向金）	30,000,000.00	20,000,000.00
其他流动资产减值损失（宇艾供应链二十二期末专项私募基金）		45,000,000.00
一年内到期的非流动资产减值损失（汇洋通达 360）		90,000,000.00
一年内到期的非流动资产减值损失（爱建-耀莱）		80,000,000.00
合计	-201,378,496.42	575,531,626.39

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		

十一、商誉减值损失	17,836,935.82	14,172,750.26
十二、其他		
合计	17,836,935.82	14,172,750.26

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
非流动资产处置收益合计	396,608.17	-166,228.95
其中：固定资产处置收益	396,608.17	-166,228.95
合计	396,608.17	-166,228.95

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
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	5,133,390.54	3,488,308.32	5,133,390.54
违约金及赔偿收入	280,080.61	2,300.00	280,080.61

其他	691,711.56	547,619.28	691,711.56
罚款收入	330,220.18	377,617.96	330,220.18
合计	6,435,402.89	4,415,845.56	6,435,402.89

计入营业外收入的政府补助

	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益 相关
财政扶持资金	5,001,049.90	3,378,800.00	与收益相关
培训补贴	132,340.64		与收益相关
精神文明建设创建经费		11,113.00	
服务业发展专项资金		98,395.32	
合计	5,133,390.54	3,488,308.32	

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

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	18,988.91	2,437.19	18,988.91
其中：固定资产处置损失	18,988.91	2,437.19	18,988.91
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	610,161.00	605,000.00	610,161.00

预计负债	50,000,000.00		50,000,000.00
罚款支出	19,949.97		19,949.97
违约金及赔偿支出	290,000.00	3,235,000.00	290,000.00
其他	42,813.22	10,000.08	42,813.22
合计	50,981,913.10	3,852,437.27	50,981,913.10

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	77,204,962.23	63,000,341.29
递延所得税费用	-8,584,159.19	-19,177,171.62
合计	68,620,803.04	43,823,169.67

(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	383,713,276.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	95,928,319.04
子公司适用不同税率的影响	-369,548.39
调整以前期间所得税的影响	743,324.82
非应税收入的影响	-38,389,005.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,113,560.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-60,989,526.86
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	48,650,241.69
税法规定额外可扣除费用的影响	-66,562.55
所得税费用	68,620,803.04

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

基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	268,786,203.05	-553,294,937.22
本公司发行在外普通股的加权平均数	673,396,786.00	673,396,786.00
基本每股收益	0.3991	-0.8216
其中：持续经营基本每股收益	0.3991	-0.8216
终止经营基本每股收益		

稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	268,786,203.05	-553,294,937.22
本公司发行在外普通股的加权平均数	673,396,786.00	673,396,786.00
基本每股收益	0.3991	-0.8216
其中：持续经营基本每股收益	0.3991	-0.8216
终止经营基本每股收益		

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
存款利息收入	7,013,211.16	10,288,644.26
政府补助	13,064,694.67	9,157,515.32
罚款收入	330,220.18	377,617.96
违约金及赔偿收入	280,080.61	2,300.00
保证金、押金	30,634,648.63	130,480,861.38
备用金	666,465.50	823,300.00
资金往来收到的现金	314,360,355.45	377,708,417.67
受限货币资金本期收回	300,000.00	9,020,000.00
其他	693,662.88	547,619.28
收到交易所的保证金净额	1,128,752,862.25	1,167,181,488.52
合计	1,496,096,201.33	1,705,587,764.39

(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	8,493,142.66	6,305,028.29
费用支出	129,618,653.85	149,995,034.91
银行手续费	272,644.01	512,314.06
现金捐赠支出	427,692.00	305,000.00
罚款支出	19,949.97	-
违约金及赔偿支出	290,000.00	3,235,000.00
保证金、押金	75,986,545.77	116,377,867.52
备用金	719,136.70	818,534.00
资金往来支付的现金	523,036,752.16	735,746,048.75
其他	177,813.22	310,000.00

合计	739,042,330.34	1,013,604,827.53
----	----------------	------------------

(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	-	16,955,676.80
企业间借款收回的资金	-	15,000,000.00
委托贷款收回的资金	2,316,811.73	-
合计	2,316,811.73	31,955,676.80

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用√不适用

(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
企业间借款归还的资金	333,000,000.00	190,000,000.00
合计	333,000,000.00	190,000,000.00

(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	530,626,400.00	-
银行贷款服务费用	-	11,900,000.00
结构化主体外部投资者赎回	3,896,709.99	2,624,957.88
合计	534,523,109.99	14,524,957.88

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	315,092,473.07	-542,308,872.17
加：资产减值准备	17,836,935.82	14,172,750.26
信用减值损失	-201,378,496.42	575,531,626.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,882,469.11	50,721,068.21
使用权资产摊销		
无形资产摊销	4,462,565.55	232,464.45
长期待摊费用摊销	3,578,191.87	3,960,957.67
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）	-396,608.17	166,228.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	18,988.91	2,437.19
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-15,371,914.52	-13,675,211.68
财务费用（收益以“-”号填列）	29,371,977.21	119,726,179.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-102,203,247.10	-170,904,415.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,882,995.95	-18,523,296.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-18,467,155.14	-653,875.11

号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	-1,243,761,970.35	-2,227,552,634.19
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-2,264,254,495.19	-477,384,613.86
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	4,766,120,349.54	3,025,788,037.38
其他	-641,811.73	-9,056,920.51
经营活动产生的现金流量净额	1,351,771,248.41	330,241,910.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
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	1,608,651,789.72	1,253,768,623.92

(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	4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
其中：库存现金	124,748.09	107,905.86
可随时用于支付的银行存款	1,693,179,266.86	1,345,251,022.29
可随时用于支付的其他货币资金	2,724,875,410.95	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	4,418,179,425.90	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

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		
应收票据		
存货	3,142,874,916.19	借款抵押

固定资产		
无形资产		
投资性房地产	534,542,309.06	借款抵押
合计	3,677,417,225.25	

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（与公司日常经营活动相关）	2,700,000.00	其他收益	2,700,000.00
扶持资金	4,180,000.00	其他收益	4,180,000.00
稳岗补贴	42,836.42	其他收益	42,836.42
财政补贴	694,519.03	其他收益	694,519.03
上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴	315,900.00	其他收益	315,900.00
财政扶持资金	5,001,049.90	营业外收入	5,001,049.90
培训补贴	132,340.64	营业外收入	132,340.64

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

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

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

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

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 5

个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩进取希腊字母 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、浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金。

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	非同一控制下企业合并
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新佘山置业有限公司	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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

结构化主体名称	持有份额（%）	业务性质
---------	---------	------

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	91.27	投资金融产品
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	87.33	投资金融产品
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	93.56	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)	72.79	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	51.90	投资金融产品

(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
上海新佘山置业有限 公司	35%	18,809,475.64	-45,500,000.00	40,764,791.45
新黄浦(浙江)投资发 展有限公司	20%	25,144,726.39		136,385,814.39
常州新黄浦中金置业 有限公司	49%	-2,943,179.16		1,567,530.60

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
上海新余山置业有限公司	207,372,679.12	30,261.07	207,402,940.19	90,932,107.47		90,932,107.47	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	1,873,592,426.33	481,469,541.46	2,355,061,967.79	919,520,044.06	751,272,896.26	1,670,792,940.32	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	2,723,441,402.23	1,104,073.27	2,724,545,475.50	2,057,176,339.72	664,170,094.00	2,721,346,433.72	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
上海新余山置业有限公司	282,690,136.19	53,741,358.98	53,741,358.98	83,627,936.80	512,957,300.96	73,347,003.94	73,347,003.94	113,963,097.18
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	691,128,400.43	126,573,412.30	126,573,412.30	-56,373,734.75	552,853,951.01	92,466,620.06	92,466,620.06	-294,554,028.87
常州新黄浦中金置业有限公司		-6,006,488.09	-6,006,488.09	113,016,972.18		-7,704,785.22	-7,704,785.22	-91,707,710.36

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联 营企业名称	主要经营 地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
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

(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	
	中泰信托有限责 任公司	江西瑞奇期货经 纪有限公司	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	1,973,916,277.07	1,285,090,577.04	1,647,535,027.35	1,033,683,945.08
非流动资产	2,880,628,112.66	128,462,066.45	3,023,694,383.46	88,340,818.40
资产合计	4,854,544,389.73	1,413,552,643.49	4,671,229,410.81	1,122,024,763.48
流动负债	133,380,316.55	1,012,322,845.28	113,262,823.19	727,459,849.80
非流动负债	74,989,858.67	1,211,562.59	81,458,891.73	176,914.93
负债合计	208,370,175.22	1,013,534,407.87	194,721,714.92	727,636,764.73
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	4,646,174,214.51	400,018,235.62	4,476,507,695.89	394,387,998.75
按持股比例计算的净资产份 额	1,392,458,412.10	80,003,647.12	1,341,609,356.47	78,877,599.76
调整事项		1,955,342.03		1,955,342.02
--商誉		1,955,342.03		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	1,392,458,412.10	81,958,989.15	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	354,016,409.37	365,120,405.06	270,214,589.98	471,768,679.21
净利润	215,991,148.28	2,798,289.92	129,414,549.75	-1,165,188.19
终止经营的净利润				
其他综合收益	-46,324,629.66	2,831,946.95	71,894,894.79	804,284.52

综合收益总额	169,666,518.62	5,630,236.87	201,309,444.54	-360,903.67
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。

信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

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。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

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	年末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	258,556,970.93	77,300,785.70	335,857,756.63
其他应付款	80,265,273.89	1,258,637,771.26	1,338,903,045.15
一年内到期的非流动负债	1,464,801,302.32		1,464,801,302.32
其他流动负债	5,444,856,326.61		5,444,856,326.61
长期借款		1,780,860,000.00	1,780,860,000.00
其他非流动负债		149,510,514.10	149,510,514.10
合计	7,204,640,984.86	3,310,147,959.95	10,514,788,944.81

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

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，本公司包括汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。于 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的计息金融工具如下：

项目	期末余额		上年年末余额	
	利率 (%)	金额	利率 (%)	金额
短期借款				
长期借款(含 1 年内到期的长期借款)	4.75-6.3 7	2,618,000,000.00	4.75-5.635	1,127,560,000.00
应付债券	4.50	497,304,974.44	4.5-5.8	2,138,966,546.84
其他应付款(项目借款)		965,945,000.00		

其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。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	2,589,042.73	50,300,712.98
买入返售金融资产	31,095,130.70	18,585,003.53
其他权益工具投资(注)	112,654,163.65	127,539,267.81
其他非流动金融资产	122,068,214.96	199,724,979.72
合计	268,406,552.04	396,149,964.04

注：其他权益工具投资系公司持有的上海上国投资资产管理有限公司 0.667% 股权，计量方法为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。

2021 年 4 月，公司与上海国际集团有限公司签订股权转让协议，以 140,326,944.24 元转让持有的上述股权。

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

- 1、 公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：
- 2、 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。
- 3、 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。
- 4、 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。
- 5、 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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	2,589,042.73			2,589,042.73
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,589,042.73			2,589,042.73
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产	200,000.00			200,000.00
(4) 其他	2,389,042.73			2,389,042.73
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			112,654,163.65	112,654,163.65
(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) 买入返售金融资产(国债)	31,095,130.70			31,095,130.70
(七) 其他非流动金融资产		2,198,944.29	119,869,270.67	122,068,214.96
持续以公允价值计量的资产总额	33,684,173.43	2,198,944.29	232,523,434.32	268,406,552.04
(六) 交易性金融负债	1,199,234.00			1,199,234.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债	1,199,234.00			1,199,234.00
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				
持续以公允价值计量的负债总额	1,199,234.00			1,199,234.00
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

6、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。

7、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。

8、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。

9、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

10、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

11、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

12、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

13、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 (%)
上海新华闻投资有限公司	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)

1、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”。

2、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“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

其他说明

适用不适用

3、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
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

4、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海嘉合投资管理有限公司	接受劳务	718,600.00	720,000.00

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	6,871,698.14	6,871,698.14
常州中景房地产开发有限公司	利息收入		9,643,605.90

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	963,302.75	958,194.28

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
上海嘉合投资管理 有限公司	60,000,000.00	2020-9-2	无固定期限	子公司少数股 东

(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

5、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用不适用

(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	623,621,911.11	611,031,400.00
其他应付款	上海嘉合投资管理有限公司	62,326,300.00	

6、 关联方承诺

适用不适用

7、 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 117,100.00 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 98,520.48 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 534,542,309.06 元。

2、 子公司新黄浦（湖州）房地产开发有限公司向中国建设银行湖州南浔支行借款人民币

27,500.00 万元，以拥有的湖州市南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 项目的土地使用权作为抵押物，抵押物总占地面积 31,448.60 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 525,000,000.00 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 90/3 丘（松江区车墩镇南站大型居住社区 C19-12-04 地块保障房建设）土地使用权和松江区车墩镇 11 街坊 73/1 丘地块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 12 月 31 日，抵押物账面价值为 1,582,897,391.59 元。

4、子公司上海新蒲置业有限公司向浦东发展银行黄浦支行借款人民币 42,086.00 万元，以将位于吴泾镇 372 街坊 11/12 丘，闵行区吴泾镇紫竹科学园 MHP01001 单元 10A-05A 地块租赁住房项目的在建工程作为抵押物，抵押物总占地面积 50,334.20 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 1,034,977,524.60 元。

5、本公司子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司（以下简称新黄浦浙投）、常州新黄浦中金置业有限公司（以下简称新黄浦中金）按银行按揭贷款合作协议约定为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自担保借款合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2020 年 12 月 31 日，新黄浦浙投、新黄浦中金对外提供阶段性担保总金额分别为 1,597 万元、26,623.1 万元。

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

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
重要的债务重组（注）	江苏西商钢铁贸易有限公司欠款	66,594,080.00	

注：债务重组事项详见附注十六（二）

2、利润分配情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	80,807,614.32
经审议批准宣告发放的利润或股利	

根据公司 2021 年 4 月 26 日第八届第 5 次董事会通过的 2020 年度利润分配方案，以 2020 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共分配现金红利计 80,807,614.32 元，公司 2020 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。本次方案尚需股东大会通过。

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

1. 债务重组形成原因

公司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），该 17 份《购销合同》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。截至 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，账面价值 1.6 亿元。

2. 债务重组协议条款

2020 年 9 月 7 日，欣龙新干线与西商钢贸签订《债务结清协议书》。约定如下：

（1）、协议签订日后 15 天内西商钢铁支付 5,000 万元欠款；

（2）、上海汇锦置业有限公司（以下简称汇锦置业）将其持有的位于嘉定区银翔路 609 号塔楼 14 层-22 层（共计 44 套，8,671.56 m²）总价不低于 2.24 亿元的办公房产（按照 2.6 万元/平方米单价折算房屋总价）转让予欣龙新干线或其指定方。

（3）、西商钢贸同意上述房屋产权过户变更登记当日向欣龙新干线补偿产权过户中产生的费用 700 万元。

（4）、万源路 2289 号 27 套房产房屋性质变更为可自由流通交易的商品房时间由原定的 2020 年 2 月 28 日前变更为 2021 年 10 月 31 日前，变更为自由流通的商品房的截止日，由原先的 2020 年 2 月 28 日变为 2021 年 10 月 31 日。若西商钢贸未能在 2021 年 10 月 31 日前完成 27 套房屋性质变更的，则西商钢贸需在 2021 年 11 月 10 日前向欣龙新干线支付 1.6 亿元，若西商钢贸在 27 套房屋性质变更前向乙方支付 1.6 亿元的，则欣龙新干线需将 27 套房屋所有权返还上海西商企业管理（集团）有限公司（以下简称西商管理）或指定方。

（5）、各方同意由西本新干线股份有限公司将其持有的欣龙新干线 25% 股权按照实缴出资 3,000 万元价格转让予上海欣龙企业发展有限公司（或其指定方）用于抵销相应预付款。

2021 年 3 月 1 日，欣龙新干线与西商钢贸签署了《债务结清协议书》之补充协议。补充协议对原协议条款进行了相应变更，具体如下：

（1）、在本协议签署生效后 10 日内，西商钢贸一次性向欣龙新干线支付 8,000 万元现金；

（2）、汇锦置业有限公司将其持有的总价不低于 8,000 万元的商业房产网签给欣龙新干线；

（3）、汇锦置业办理完成《债务结清协议书》尚余的 8 套办公房产网签、过户手续；

(4)、西商钢贸与欣龙新干线完成《债务结清协议书》关于 700 万元补偿方式的协议签署；

(5)、前述四项事项全部履行完毕后，欣龙新干线将 27 套动迁安置房权益（对应 1.6 亿元权益）返还西商管理或其指定方；

(6)、西商钢贸承诺，在西商管理或其指定方取得 27 套动迁安置房权益后 15 个工作日内，办理完成前述商业房产权过户至欣龙新干线（或其指定方）的手续。

上述《债务结清协议书》及补充协议的签订已经公司董事会、股东大会审议通过。

3.本年度债务重组事项完成情况

(1)、西商钢贸于 2020 年 9 月 16 日返还欠款 5,000 万元；

(2)、汇锦置业于 2020 年 12 月 11 日过户位于上海市嘉定区银翔路 609 号房产 36 套（建筑面积 7,207.92 m²）用于抵偿欠款，欣龙新干线放弃该债权的公允价值为 18,740.59 万元。

公司根据上述完成事项，本期转回 2019 年度计提的坏账准备 23,740.59 万元。

4.资产负债表日后债务重组事项完成情况

(1)、西商钢贸于 2021 年 4 月 2 日返还欠款 8,000 万元；

(2)、汇锦置业于 2021 年 4 月 1 日过户位于上海市嘉定区银翔路 609 号房产 8 套（建筑面积 1,463.64 m²）及于 2021 年 4 月 7 日过户商铺 3 套（建筑面积 2,142.61 m²）用于抵偿欠款，欣龙新干线放弃该债权的公允价值分别为 3,659.41 万元、8,000 万元；

(3)、西本新干线股份有限公司持有的欣龙新干线 25% 股权以实缴出资 3,000 万元转让给上海欣龙企业发展有限公司用于抵偿欠款，并于 2020 年 4 月 9 日完成工商变更登记。

(4)、欣龙新干线已将 27 套动迁安置房权益返还西商管理。

至此，欣龙新干线与西商钢贸已完成债务重组，欣龙新干线收到西商钢贸支付现金 1.3 亿元、过户房产价值 3.04 亿元、过户欣龙新干线 25% 股权价值 3,000 万元，合计 4.64 亿元。

根据《企业会计准则》相关规定，公司 2020 年度转回坏账准备 23,740.59 万元，2021 年度转回坏账准备 6,659.41 万元，合计 3.04 亿元，归属母公司利润金额为 2.74 亿元。

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

1、2018年3月，公司拟参与上海智品置业有限公司（以下简称“智品置业”）名下上海古浪路的一块净地开发。公司通过全资子公司上海新黄浦投资有限公司（以下简称新黄浦投资）向上海智富茂城置业有限公司（与智品置业受同一实际控制人控制）支付合作意向金1亿元（列报其他流动资产）。由于目标公司股权转让未能完成，债务人亦未向新黄浦投资返回意向金及其利息，新黄浦投资经综合评估测试后，判断该笔意向金出现一定减值迹象，2019年度计提减值准备2,000万元。

2020年12月，新黄浦投资向上海市第二中级人民法院就智富企业发展（集团）有限公司、上海智品置业有限公司、丁勤富、严悦文提起诉讼，立案前采取诉前保全措施，查封了上海

智品置业有限公司名下位于普陀区桃浦路 674 坊 15、16 丘的土地，土地性质属于商业用地，查封期限为 2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日。双方于 2021 年 1 月 29 日进行诉前调解，因双方意愿差距较大无法达成一致意见，新黄浦投资于 2021 年 2 月 2 日在第二中级人民法院申请正式立案。

公司管理层根据实际情况、律师意见和客观存在的事实判断：新黄浦投资虽已对上述土地进行保全，但尚需经过审理、判决、执行、拍卖等程序，变现的过程预计较长且存在不确定性，新黄浦投资经综合评估测试后，本期计提减值准备 3,000 万元，累计计提 5,000 万元。

2、2006 年 3 月，公司与上海迪昂实业发展有限公司（以下简称迪昂公司）签订《上海市房地产买卖合同》，公司转让持有的位于上海市延安东路 110 号(四川大楼)7 楼办公用房（建筑面积 897 m²），转让价格 1,363.44 万元。

2012 年 12 月 30 日，四川大楼西侧六、七、八层发生坍塌，迪昂公司向公司提起诉讼，要求赔偿四川大楼因局部坍塌导致的损失。

2020 年 12 月 30 日，上海市黄浦区人民法院出具民事判决书，判决公司赔偿迪昂公司房屋价值补偿款 3,977.55 万元、租金补偿 1,615.68 万元，合计 5,593.23 万元。

公司于 2021 年 1 月 18 日就一审判决向上海市第二中级人民法院提出上诉，于财务报表批准日二审法院尚未进行判决。基于一审判决结果公司管理层从财务谨慎性角度考虑，本年度计提预计负债 5,000 万元。

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

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用不适用

(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

其中重要的应收账款核销情况

适用不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用不适用

(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	3,267,025,104.15	3,604,207,765.52
合计	3,267,025,104.15	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

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	0.00	1,655,368.55
合计	0.00	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	762,157,031.00
1 至 2 年	1,386,766,295.66
2 至 3 年	1,116,402,107.49
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	2,000,000.00
5 年以上	200,000.00
减：坏账准备	-500,330.00
合计	3,267,025,104.15

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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 (%)	
按组合计提坏账准备	3,267,525,434.15	100.00	500,330.00	0.02	3,267,025,104.15	3,605,507,765.52	100.00	1,300,000.00	0.04	3,604,207,765.52
其中：										
账龄分析法组合	2,206,600.00	0.07	500,330.00	22.67	1,706,270.00	3,800,000.00	0.11	1,300,000.00	34.21	2,500,000.00
合并关联方组合	3,265,318,834.15	99.93			3,265,318,834.15	3,601,707,765.52	99.89			3,601,707,765.52
合计	3,267,525,434.15	100	500,330.00		3,267,025,104.15	3,605,507,765.52	100	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)	6,600.00	330.00	5.00
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年	2,000,000.00	400,000.00	20.00
5 年以上	200,000.00	100,000.00	50.00
合计	2,206,600.00	500,330.00	

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 (%)
合并范围内关联方其他应收款	3,265,318,834.15		

(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
保证金	2,206,600.00	3,800,000.00
内部往来款	3,265,318,834.15	3,601,707,765.52
合计	3,267,525,434.15	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	-799,670.00			-799,670.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	500,330.00			500,330.00

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)	
上年年末余额	3,605,507,765.52			3,605,507,765.52
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

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)	
--转回第一阶段				
本期新增	-337,982,331.37			-337,982,331.37
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	3,267,525,434.15			3,267,525,434.15

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	
按账龄分析法计提坏账准备组合	1,300,000.00	-799,670.00				500,330.00
合计	1,300,000.00	-799,670.00				500,330.00

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

(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	1,400,553,263.00	1 年以内	42.86	
上海新蒲置业发展有限公司	往来款	517,410,000.00	1 年以内	15.83	
上海陇闵置业有限公司	往来款	382,627,300.00	1 年以内	11.71	
上海欣龙企业发展有限公司	往来款	339,255,085.85	1 年以内	10.38	
上海恒立房地产有限公司	往来款	322,409,656.41	1 年以内	9.87	
合计		2,962,255,305.26		90.65	

(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	2,023,073,062.52	7,235,946.76	2,015,837,115.76	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76
对联营、合营企业投资	1,516,996,591.71	12,579,190.46	1,504,417,401.25	1,440,708,043.96	12,579,190.46	1,428,128,853.50
合计	3,540,069,654.23	19,815,137.22	3,520,254,517.01	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	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	50,000,000.00		382,996,692.18		
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	40,000,000.00		50,000,000.00		
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	90,000,000.00		2,023,073,062.52		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											
上海微电子设计有限公司	4,686,555.25		5,506,923.82	820,368.57							
中泰信托投资有限责任公司	1,341,609,356.47			64,732,547.14	-13,883,491.51					1,392,458,412.10	
江西瑞奇期货经纪有限公司	80,832,941.78			559,657.98	566,389.39					81,958,989.15	
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	29,000,000.00								30,000,000.00	
小计	1,440,708,043.96	29,000,000.00	5,506,923.82	66,112,573.69	-13,317,102.12					1,516,996,591.71	12,579,190.46
合计	1,440,708,043.96	29,000,000.00	5,506,923.82	66,112,573.69	-13,317,102.12					1,516,996,591.71	12,579,190.46

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	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09
其他业务	10,939,205.90	11,468,296.13	23,292,861.60	9,916,642.11
合计	79,827,419.59	35,911,863.21	94,660,742.00	33,047,060.20

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	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09

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	68,888,213.69	23,717,031.68	71,367,880.40	23,130,418.09
其他		726,535.40		
合计	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09

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	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09

(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

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	84,500,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	66,112,573.69	37,203,048.39
处置长期股权投资产生的投资收益	89,996.32	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	1,943,350.08	3,619,904.92
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	6,809,048.31
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的投资收益	1,000,098.00	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,322,331.27	
合计	154,971,149.36	71,430,463.81

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	1,808,935.76	
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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
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	1,947,190.15	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	237,405,920.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-44,546,510.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-672,454.25	
少数股东权益影响额	-175,119.44	
合计	195,767,962.01	

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	6.39	0.3991	0.3991

利润			
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.74	0.1084	0.1084

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有立信会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：赵峥嵘

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 26 日

修订信息

适用 不适用